



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 03

248/2022

Protocolo - Joelma

OF. ML Nº 016/2022

O respeito ao meio-ambiente natural foi considerado nesta proposta de adequação. Áreas de Preservação com significativa importância foram reconhecidas pela legislação para a qualidade de vida de seus cidadãos. Houve também a revisão das faixas não edificantes ao longo de rodovias, para alinhamento com leis específicas e adequação para regularização fundiária, considerando critérios de garantia da segurança das moradias e ainda salvaguardando a circulação rodoviária.

Desse modo e diante do exposto, reafirmamos que a presente proposta de alteração de lei trata do restabelecimento do equilíbrio dos instrumentos estabelecidos no Plano Diretor do Município e adequação de áreas pontuais.

Pelo aduzido, resulta claro que a presente propositura vai de encontro ao interesse público.

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do presente Projeto de Lei Complementar, o qual, tenho certeza, encontrará o amparo do amplo consenso deste Legislativo.

Nesta conformidade, aguarda este Executivo venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes deste Sodalício os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

JOSÉ DE FILIPPI JÚNIOR
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador **JOSA QUEIROZ**
DD. Presidente da Câmara Municipal de
DIADEMA

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE
Encaminho a Procuradoria Legislativa par
prosseguimento.

Data: 4/5/202


JOSA QUEIROZ
Presidente

PMD - 01.001



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

DISPÕE sobre alteração de dispositivos da Lei Complementar nº 473, de 18 de DEZEMBRO de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e dá outras providências.

JOSÉ DE FILIPPI JÚNIOR, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art.1º. Ficam retificados os §§ 1º e 2º do artigo 3º da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

" Art. 3º

§ 1º - A revisão prevista no *caput* do artigo será conduzida por um Grupo Técnico de Trabalho que será responsável pelo acompanhamento e análise dos dados resultantes da aplicação do Plano Diretor, avaliação dos Instrumentos Urbanísticos e Jurídicos previstos neste Plano Diretor, avaliação dos objetivos previstos e levantamento do uso e ocupação do solo proposto e sua eficácia dentre outros estudos e avaliações.

§ 2º - Caberá a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano a edição de legislação específica que regulamentará o Grupo Técnico de Trabalho e os procedimentos para a revisão."

Art.2º. Fica acrescido o inciso XII ao artigo 16 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 16

- I.;
- II.;
- III.;
- IV.;
- V.;
- VI.;
- VII.;
- VIII.;
- IX.;
- X.;



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 05

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

- XI.;
- XII. Fomentar empreendimentos com produção de energia renovável, captação e reuso de águas pluviais, aproveitamento de energia solar e alternativas para aumento da permeabilidade do solo."

Art.3º. Fica acrescido o parágrafo único ao artigo 18 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.18.....

Parágrafo Único: Para implementação dos objetivos deste Plano Diretor, as ferramentas de política ambiental devem ser utilizadas de modo coordenado."

Art.4º. Fica acrescido um inciso IX ao artigo 22 Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 22

- I -;
- II -;
- III -;
- IV -;
- V -;
- VI -;
- VII -;
- VIII -;
- IX - Estrada Pedreira Alvarenga, Sítio Morungaba."

Art.5º. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 39 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, renumerado seu parágrafo único como § 1º, bem como acrescido o § 2º que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art 39 Os transportes urbanos vinculados a este Plano Diretor podem ser classificados conforme o modo e os serviços.

§1º - Os modos de Transportes Urbanos podem ser:

- I – motorizados;
- II – ativos ou não motorizados.

§2º - Os Serviços de Transportes Urbanos podem ser:

- I – quanto ao objeto:



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

- a) de passageiros;
b) de cargas.
II - quanto às características:
a) coletivo;
b) individual.
III - quanto à natureza:
a) público;
b) privado."

Art.6º. Fica acrescida a alínea "c" no inciso "I" do Artigo 40 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

- " Art 40
I -
a);
b).....
c) integração entre o sistema de estacionamento de bicicletas (paraciclos e bicicletários) e as calçadas, visando o pleno acesso dos ciclistas aos estabelecimentos.
II -;
III -;
IV -;
V -;
VI -....."

Art.7º. Fica acrescido o inciso "VIII" ao artigo 44 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

- " Art 44
I -;



PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

- II-
- III-
- IV -
- V-
- VI -
- VII -

VII - Garantir a integração tarifária temporária no sistema de transporte coletivo público municipal."

Art. 8º. Ficam retificadas as redações dos incisos "IX", "X", "XI" e "XVI" do artigo 58 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019 que passam a vigorar com as seguintes redações:

- "I -
- II -
- III -
- IV -
- V -
- VI-
- VII-
- VIII-

IX - Programa para o gerenciamento dos estacionamentos no Município com controle de estacionamento nas vias públicas, limitação de estacionamentos nas áreas centrais e ao longo da Rede Viária Estrutural, implantação de estacionamentos públicos associados com o sistema de transporte público coletivo, o compartilhamento de automóveis, as centralidades urbanas e as rodovias;

X - Ações para garantir a acessibilidade universal aos serviços, equipamentos e infraestruturas de transporte público coletivo, com adequações das calçadas, travessias, sarjetas, sarjetões, e acessos às edificações;

XI- Produção de estudos de viabilidade para a efetivação da ligação de regiões da cidade por meio da implantação de travessias sobre a rodovia dos Imigrantes;

- XII -
- XIII-
- XIV -
- XV -

XVI - Intervenções para a implantação do sistema cicloviário;

- XVII-
- XVIII-
- XIX -



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 08

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022.

Art.9º. Ficam retificadas as redações do *caput* do artigo 87 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, dos incisos "II" e "IV" e do seu Parágrafo Único, e acrescido o inciso "VIII", que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.87. A Política Municipal de Habitação, para garantir o acesso à moradia e a melhoria das condições de habitabilidade dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda, estabelece as seguintes diretrizes gerais, entre outras que podem ser definidas por regulamentação específica:

I -

II - Priorização da remoção de unidades residenciais dos núcleos habitacionais que estejam em condições de risco, que interfiram na implantação de obras públicas ou cuja realocação seja necessária para viabilização de desadensamento e urbanização do núcleo de origem, garantindo direito à moradia digna para as famílias removidas;

III -

IV- Promoção da participação da população beneficiada nos programas habitacionais no gerenciamento, administração de recursos e execução de obras e serviços, através de autoconstrução assistida, autogestão, co-gestão, gestão ambiental e socialmente sustentável;

V -

VI -

VII -

VIII- Priorização da população de baixa-renda domiciliada no município de Diadema, na proporção de 100% das unidades de HIS-1 e de no mínimo de 50% para HIS-2, HMP-1 e HMP-2.

Parágrafo Único – O Poder Executivo Municipal – PEM priorizará seu público alvo em cada categoria conforme demanda cadastrada e ou inscrita."

Art.10. Ficam retificadas as redações dos incisos "VI" e "VII" do artigo 88 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.88.:

I -

II-

III-



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 09

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

IV-.....;

V-.....;

.....

VI-Estabelecer áreas Especiais de Interesse Social - AEIS visando a regularização física, urbanística, ambiental, social e fundiária dos assentamentos e a garantia da reserva de áreas para o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e que possibilitem a aplicação de mecanismos excepcionais que assegurem o direito à moradia e o cumprimento da função social da propriedade.

VII- Promover a regularização física, urbanística, ambiental, social e fundiária dos assentamentos urbanos precários e, em especial daquelas inseridas nas áreas Especiais de Interesse Social, delimitadas na Carta 4 anexa, mediante programas específicos de fixação ou reassentamento e a utilização dos instrumentos relacionados no Título III desta Lei, conforme o caso, observando:

.....

VIII-.....;

IX-.....;

X-.....;

XI-

Art.11. Ficam retificadas as redações das alíneas "a", "b" e "c" do inciso "I" do artigo 92 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, e acrescida a alínea "d" no mesmo inciso "I", que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.92.:

I -

a) HIS-1 - Habitação de Interesse Social, destinada à população domiciliada no município com renda familiar até 1,5 (um e meio) salário mínimo nacional e, prioritariamente, à demanda estabelecida nos incisos II e VII do artigo 87 desta Lei, localizada em áreas de risco, desadensamento, interferência com obras públicas;

b) HIS-2 - Habitação de Interesse Social, destinada à população com renda familiar até 3 (três) salários mínimos nacionais, preferencialmente domiciliada no município;

c) HMP-1 - Habitação de Mercado Popular, destinada à população com renda familiar até 6 (seis) salários mínimos nacionais;



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 10

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

d) HMP-2 - Habitação de Mercado Popular, destinada à população com renda familiar até 10 (dez) salários mínimos nacionais."

Art.12. Ficam retificadas as redações do *caput* e os incisos "I" e "II" do artigo 94 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art. 94 Os empreendimentos habitacionais de Interesse Social – EHIS, enquadrados nas subcategorias descritas no Inciso I do artigo 92 desta Lei, deverão apresentar para instrução do processo:

I - Relação dos beneficiários cadastrados ou inscritos, conforme subcategoria;

II - Vinculação do EHIS objeto da aprovação aos programas oficiais subsidiados pela União, Estado ou ente gestor financeiro responsável."

Art.13. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 96 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 96 Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS enquadrados nas subcategorias HMP-1 e HMP-2 que venham a ser promovidos por associações ou movimentos de moradia, poderão indicar para atendimento da Cota Moradia a demanda estabelecida nos Incisos II e VII do artigo 87 desta Lei do seu próprio quadro de associados, desde que se enquadrem na faixa de renda familiar estabelecida nas alíneas 'a' e 'b' do Inciso I do artigo 92 e comprovado através do Inciso I do artigo 94 da presente Lei."

Art.14. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 100 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, bem como acrescidos os §§ 1º e 2º que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art. 100 Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS promovidos por associações de moradia, movimentos de moradia ou empresas da construção civil em terrenos de sua propriedade, poderão ser beneficiados com incremento do Índice de Aproveitamento Máximo, ampliando em 1,0 (um) ponto o limite disposto no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexo desta Lei, desde que o mínimo de 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais do empreendimento estejam enquadradas nas subcategorias HIS-1 ou HIS-2, descritas nas alíneas 'a' e 'b' do Inciso I do artigo 92.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 11

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

§ 1º - Nos imóveis situados na Macroárea Mista, o acréscimo de que trata o *caput* poderá ser aplicado exclusivamente sobre o Índice de Aproveitamento Máximo por Outorga Onerosa, até a regulamentação necessária para efeito dos artigos 151 e 152 desta Lei, excetuados os usos mistos.

§ 2º - Nos empreendimentos promovidos por associações e movimentos de moradia, o potencial construtivo adicional referido no *caput* poderá ser alienado para aproveitamento em imóvel diverso, nos termos previstos nos artigos 153 e 155 desta lei."

Art.15. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 101 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 101 Na ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para os Empreendimentos de Interesse Social, promovidos por incorporadoras, associações de moradia ou movimentos de moradia a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, poderá requerer a formalização de parceria com o Município, visando o atendimento da demanda prioritária indicada pelo Poder Executivo Municipal - PEM, estabelecida nos termos dos incisos II e VII do artigo 87 da presente Lei."

Art.16. Fica retificada a redação do inciso "III" do artigo 103 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.103.....:

I -

II -

III - Licenciamento Ambiental do Plano de Regularização de Interesse Social, através do órgão ambiental municipal competente nos termos do § 1º do artigo 12 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021."

Art.17. Fica acrescido um Parágrafo Único ao artigo 105 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.105.....:

I -

II -



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 12

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

- a)
- b)
- c)
- d)
- III-
- IV -
- V -
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- VI -

Parágrafo Único - São considerados segmentos econômicos estratégicos para incentivo e consolidação no município: indústria de cosméticos, indústria de artigos plásticos e correlatos, indústria de saúde, indústria verde, metalmeccânica e atividades correlatas, centros de distribuição e logística, tecnologia da informação, startups, empresas voltadas à pesquisa e desenvolvimento."

Art.18. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 106 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, e excluído o seu Parágrafo Único, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art.106 Para a implementação dos objetivos deste Plano Diretor, os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental poderão ser utilizados isoladamente ou em conjunto de dois ou mais instrumentos em toda área do território."

Art.19. Ficam retificadas as redações do *caput* e do § 3º do artigo 122 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.122. Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo anterior, o Poder Executivo Municipal - PEM deverá manifestar, por escrito, dentro do



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 13

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

prazo de 60 (sessenta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º

§ 2º

§ 3º Findo o prazo de 60 (sessenta) dias para manifestação o Poder Executivo Municipal - PEM é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º"

Art.20. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 124 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 124 O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontre na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago e, após três anos, ser incorporado à propriedade do Município conforme estabelece a legislação federal."

Art.21. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 128 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 128 Fica estabelecido como exigência para o Certificado de Conclusão de Obras dos empreendimentos imobiliários nas Subcategorias de Uso Residencial R2v, HMP-1 e HMP-2 o atendimento da Cota de Moradia, que consiste na doação de unidades habitacionais nas subcategorias HIS-1 e HIS-2 produzidas sob responsabilidade do próprio promotor do empreendimento, construção destas unidades em áreas a serem indicadas pelo PEM, doação de terrenos ou doação de recursos para produção de Habitação de Interesse Social por iniciativa e gestão do PEM."

Art.22. Ficam retificadas as redações do *caput* e dos seus incisos "I" e "II", ficam também retificadas as redações dos incisos "I" e "II" do § 2º, bem como o acréscimo do inciso "III" ao mesmo parágrafo e retificadas as redações dos §§ 3º, 4º, 5º, 6º e 7º e acréscimo dos §§ 9º, 10 e 11 todos do artigo 129 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art. 129 Os empreendimentos ficam obrigados a cumprir o atendimento da Cota de Moradia voltada a atender prioritariamente as famílias com renda até 03 (três) salários mínimos conforme previsto nas alíneas 'a' e 'b' do Inciso I do artigo 92 desta Lei, na seguinte conformidade:

I - Os empreendimentos enquadrados nas Subcategorias de Uso Residencial R2v e HMP-2, isoladamente ou em conjunto com uso misto, cujo número de unidades



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 14

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

residenciais for superior a 150 (cento e cinquenta) unidades, ficam obrigados a edificar para o município em área indicada pelo PEM ou doar unidades de Habitação de Interesse Social na subcategoria HIS-1, prontas e acabadas, na proporção de 4,5% (quatro e meio por cento) do custo global do empreendimento original;

II - Os empreendimentos enquadrados na Subcategoria de Uso Residencial HMP-1, isoladamente ou em conjunto com uso misto, cujo número de unidades residenciais for superior a 150 (cento e cinquenta) unidades, ficam obrigados a destinar unidades de Habitação de Interesse Social na subcategoria HIS-2, no próprio empreendimento ou edificação apartada, com condições de aquisição e de moradia compatíveis com a respectiva faixa de renda familiar, na proporção de 30% (trinta por cento) do número de unidades resultante na aprovação do empreendimento original.

§ 1º

§ 2º

I - Doar terreno de valor correspondente à 6% (seis por cento) do custo global do empreendimento original e área equivalente nunca inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado na Macroárea Mista ou Macroárea de Renovação Urbana conforme demarcadas na Carta 2 anexa a esta Lei;

II - Depositar ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS, em parcela única, valor equivalente a 8% (oito por cento) do custo global do empreendimento original;

III - Edificar ou adquirir para o município unidades de Habitação de Interesse Social na subcategoria HIS-1 nas áreas em processo de reurbanização promovida pelo Poder Executivo Municipal - PEM, executando as obras e serviços urbanos complementares necessários para viabilizar a moradia, atendido o valor mínimo definido no Inciso I do artigo 129.

§ 3º - Atendida a exigência estabelecida no caput, inclusive pelas alternativas previstas nos Incisos I, II e III, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 1 (um) ponto ao Índice de Aproveitamento básico definido no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexo desta Lei.

§ 4º - A expedição do Alvará de Aprovação e Execução do Empreendimento a ser promovido fica condicionado a assinatura de "Termo de Contrapartida Habitacional" firmado entre o empreendedor e o Município onde serão estabelecidas as condições para a produção e recebimento das unidades habitacionais, obras e serviços urbanos, bem como o cronograma da construção, prazos e sanções pelo não cumprimento das condições estabelecidas dentre outras particularidades correlatas.

§ 5º - A doação de recursos financeiros ao FUMAPIS, como forma de cumprimento à cota moradia, deverá ser efetivada previamente à expedição do Alvará de Aprovação e Execução do Empreendimento.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 15

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

§ 6º - A expedição do Certificado de Conclusão de Obras do Empreendimento fica condicionada à apresentação da relação de moradores que atendam aos critérios da legislação municipal, conforme estabelecido no inciso I do artigo 94 desta Lei, assim como à efetivação das doações e recebimento pelo Município de terrenos ou unidades habitacionais oriundos da Cota Moradia, nas situações aplicáveis.

§ 7º - Para os casos de desmembramento para destinação da Cota Moradia, a área resultante fica dispensada de atendimento do parâmetro de lote mínimo conforme Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos anexo, desde que resguardado o acesso compatível ao porte do empreendimento a partir da via pública.

§ 8º

§ 9º - A alternativa para cumprimento da Cota Moradia deve ser ajustada entre o PEM e o promotor do empreendimento a partir de intenção da municipalidade manifesta na Certidão de Diretrizes, podendo ser revista se justificada impossibilidade do atendimento, estabelecido critério que priorize maior número de unidades resultantes ou maior benefício à população envolvida.

§ 10 - Os terrenos destinados ao atendimento da cota moradia deverão atender aos critérios elencados no artigo 281 desta lei.

§ 11 - O custo global do empreendimento para aplicação da Cota Moradia e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV será aferido com base na área total construída constante do projeto em aprovação e no respectivo indicador de Custo Unitário Básico – CUB apurado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon – SP) no mês antecedente à elaboração do Termo de Contrapartida Habitacional.”

Art.23. Fica acrescido o inciso “III” ao artigo 130 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.130.....:

I -

II -

III - Prontas, com instalações completas e acabamento de acordo com projeto-padrão da NBR12721 e memorial descritivo a ser apreciado pelo PEM.”

Art.24. Fica retificada a redação do artigo 131 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 131 Quando da aplicação da proporcionalidade no número de unidades estipuladas no artigo 129 para o atendimento das demandas de renda familiar de até 03 (três)



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 16

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

salários mínimos, será sempre adotado o valor numérico inteiro superior ao valor real resultante, a fim de se evitar o fracionamento de unidade.”

Art.25. Fica retificada a redação do artigo 132 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 132 Fica a cargo do Poder Executivo Municipal – PEM por meio da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SHDU disponibilizar a listagem das áreas aptas à recepcionar as edificações oriundas da Cota Moradia, fornecer projeto ou estudo referencial para melhor aproveitamento do terreno, bem como promover o acompanhamento das obras.”

Art.26. Fica retificada parcialmente a redação do Art. 139 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art 139

Contrapartida = $Atv \times Vut \times Fpis$

Onde:

.....

Vut: Valor unitário do terreno por metro quadrado (m²) adotado para fins de lançamento do IPTU no exercício de aprovação do projeto;

.....”

Art.27. Fica retificada a redação do inciso “IV” do artigo 140 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 140

I -

II -

III -

IV - Doação de imóvel ou parte de imóvel, destinado à produção de EHIS ou ainda às obras e serviços citados nos incisos II e III;

V -

.....”



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

Art.28. Fica retificada a redação do § 3º do artigo 141 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 141:
I -;
II -;
III-;
IV -
§ 1º -
§ 2º -
§ 3º - O descumprimento das obrigações ou prazos assumidos por força do Termo de Compromisso acarretará na retenção do valor depositado em caução, devendo ser destinado aos fundos municipais em conformidade ao estabelecido nos incisos I, II e III do artigo 142 desta Lei.
....."

Art.29. Fica acrescido um inciso "IX" ao § 1º do artigo 142 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 142:
I -;
II -;
III -
§ 1º -
I -;
II -;
III -;
IV -;
V -;
VI -;
VII -;
VIII -;
IX- Urbanização de núcleos habitacionais e assentamentos informais.
....."

Art.30. Fica acrescido o § 3º ao artigo 145 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.145.....;
I-.....;
II -;
§1º;
§2º;



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

§3º Para estimular a produção habitacional nas faixas de renda mais necessárias ao município, poderá ser transferido o potencial construtivo não aproveitado exclusivamente dos empreendimentos de interesse social não implantados nas subcategorias HISv-1 e HISv-2 inseridos em qualquer zona, eixo ou área especial, desde que atendido Inciso I deste artigo;

Art.31. Fica acrescido o § 8º ao artigo 172 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.172.;

§1º

§ 2º

I-.....;

II -

§ 3º

§ 4º

§ 5º

§ 6º.....;

§ 7º

§ 8º Todos os empreendimentos de impacto descritos no parágrafo 2º acima deverão requerer Certidão de Diretrizes prevista no inciso X ou XI do artigo 328, conforme o caso, previamente ao protocolo do processo para aprovação de parcelamento do solo ou da construção do empreendimento.”.

Art.32. Ficam acrescidos os §§ 3º,4º, 5º e 6º ao artigo 173 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.173.....:

...

§1º

§2º



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 19

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

§3º: O Poder Executivo Municipal – PEM deverá adotar, sem prejuízo da aplicação da cota moradia quando couber, como referência para mensuração das contrapartidas, mitigadoras ou financeiras, critério adequado ao interesse social, porte e localização dos empreendimentos em aprovação na seguinte proporção:

I – 6% (seis por cento) do custo global da obra, no caso dos empreendimentos acima de 300 (trezentas) unidades habitacionais propostos em áreas de transformação urbana incentivadas com acréscimo de aproveitamento para uso residencial vertical e/ou uso misto pelo Plano Diretor Municipal a partir de 2019, notadamente trechos da Macroárea Mista;

II – 4% (quatro por cento) do custo global da obra, no caso dos demais empreendimentos sujeitos à apresentação do RIV não descritos no inciso III;

III – 2% (dois por cento) do custo global, no caso dos empreendimentos habitacionais de interesse social nas subcategorias HIS-1 e HIS-2.

§ 4º A caracterização como áreas de transformação urbana incentivadas poderá ser definida por análise técnica em âmbito da CEAA e de estudos urbanos efetivados pela SHDU.

§ 5º Os percentuais de referência estipulados no §3º deste artigo poderão ser excedidos, em caráter excepcional, mediante justificativa técnica a ser expedida pela CEAA por ocasião da análise do RIV.

§ 6º Para os empreendimentos sujeitos à aplicação da Cota Moradia, o saldo apurado entre os valores totais necessários para execução das contrapartidas mitigadoras e financeiras e os percentuais de referência estabelecidos no §3º deste artigo, deverá ser acrescido ao percentual da cota moradia.”

Art.33. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 189 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.189 A fruição pública caracteriza-se por ser uma área de uso público coberta ou descoberta, acessada a partir do passeio público, que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos.”

Art.34. Fica acrescido o Parágrafo Único ao artigo 198 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 198;

Parágrafo único - Sempre que viável tecnicamente por análise integrada feita pela Comissão Especial de Análise e Aprovação, poderá ser priorizada a destinação como calçada verde, cumprindo os requisitos de permeabilidade e projetos paisagísticos de espécies arbóreas nativas.”



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 20

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

Art.35. Ficam retificadas as redações dos incisos " I,II,III,IV,V,VI,VII, VIII e IX" , renumerado o Parágrafo Único para § 1º e acrescido um §2º, todos do artigo 200 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.200.....:

I- Serão consideradas não computáveis, para cálculo do Índice de Aproveitamento, as áreas destinadas à fruição pública, bem como as áreas não residenciais - NR no pavimento de ingresso a partir do logradouro dos empreendimentos que adotem a fachada ativa;

II- Serão desobrigados de respeito ao Recuo Frontal nas edificações os pavimentos que adotarem a fachada ativa e/ou proporcionarem a fruição pública, bem como a totalidade da edificação nos imóveis que destinarem área para alargamento do passeio público, porém garantido atendimento aos afastamentos mínimos previstos no Código de Obras inclusive na porção frontal;

III- Serão dispensados da necessidade de Vagas de Estacionamento os estabelecimentos de comércio ou serviços das subcategorias de uso NI, I1 e CPA implantados no pavimento de ingresso a partir do logradouro que limitarem a vedação do lote e/ou com fachada ativa, bem como todas as áreas destinadas à fruição pública;

IV- As áreas destinadas ao alargamento do passeio público serão deduzidas da área total sobre a qual se apura a permeabilidade e arborização mínimas do empreendimento.

V- Será adotada para cálculo do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação máxima a configuração original do terreno, nos casos de destinação de área para alargamento do passeio público;

VI - As áreas destinadas à fruição pública assim como a faixa de recuo da edificação onde implementada a fachada ativa com limite de vedação do lote serão deduzidas da permeabilidade mínima apurada, respeitada a porção arborizada.

VII - Será aplicada redução de 10% (dez por cento) no valor da contrapartida financeira a ser paga para aquisição de potencial construtivo por meio de Outorga Onerosa, nos projetos dos empreendimentos situados nos eixos estruturadores EAO e EAL que destinarem área para alargamento do passeio público;

VIII- Será aplicada redução de 15% (dez por cento) no valor da contrapartida financeira a ser paga para aquisição de potencial construtivo por meio de Outorga Onerosa, nos projetos dos empreendimentos situados no eixo estruturador EEL que destinarem área para alargamento do passeio público.

IX - Serão dispensados da previsão de vagas de estacionamento para automóveis os empreendimentos nas subcategorias HIS-1 e HIS-2 aprovados a partir da data de publicação desta Lei, que estejam totalmente inseridos nos Eixos de Adensamento Leste ou Oeste – EAL ou EAO, assim como os que estiverem integralmente localizados a menos



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 21

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

de 500 (quinhentos) metros de distância dos terminais de transporte coletivo existentes no município.

§ 1º.....

§ 2º - Os empreendimentos que não adotarem a isenção total de vagas previstas no Inciso IX, devem respeitar a proporção mínima prevista no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos”

Art.36. Fica retificada a redação do inciso “II” do artigo 218 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.218.....:

I -.....;

II - eixos de adensamento, onde se concentram as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor;”

III -

IV -

V -

VI -

Art.37. Fica acrescido um Parágrafo Único ao artigo 229 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 229.....

Parágrafo Único - Fica o órgão ambiental municipal autorizado a realizar o licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Billings (APRM-B), nos termos previstos na Lei Estadual nº 13.579/09 e demais exigências legais pertinentes, considerando a capacidade técnica do município em exercer tal atividade.

Art.38. Fica acrescido um Parágrafo Único ao artigo 232 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 232.....

Parágrafo Único - As áreas relativas ao atendimento do parâmetro urbanístico de coeficiente de arborização – CA, exigido no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, deverão abranger obrigatoriamente as Áreas Verdes de Conservação Ambiental – AVCA de modo a garantir a sua preservação.”

Art.39. Fica acrescido o inciso “VI” ao artigo 252 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

"Art.252.:

I -

II -

III -

IV -

V -

VI- Tolerância ao uso residencial R1 desde que devidamente comprovada a sua pré existência."

Art.40. Fica acrescido o inciso "IX" ao artigo 254 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.254.:

I -

II -

III-

IV -

V-

VI-

VII-

VIII -

IX- Tolerância aos usos residenciais R1 e R2h desde que devidamente comprovada a sua preexistência."

Art.41. Fica acrescido o Parágrafo Único ao artigo 264 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 264.....



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 23

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

Parágrafo Único: Os limites das áreas Especiais de Interesse Social 2 e 3 poderão ser ajustados em função dos Planos de Reurbanização ou de Regularização Fundiária, conforme o caso, prevalecendo os novos limites para efeito de aplicação dos parâmetros dispostos no Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos."

Art.42. Fica retificada a redação do *caput* do artigo 265 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.265. As Áreas Especiais de Preservação Ambiental são porções do território municipal reservadas à manutenção, conservação e/ou reconstrução da vegetação de interesse ambiental, onde devem ser admitidos apenas usos e atividades compatíveis com as ações de preservação conforme Carta 4 anexa e classificadas em 3 (três) categorias:

....."

Art.43. Fica retificada a redação do *caput* e acrescido um Parágrafo Único ao artigo 266 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art. 266. São diretrizes das Áreas Especiais de Preservação Ambiental:

Parágrafo Único - Para efeito do disciplinamento do uso, ocupação e parcelamento do solo, as disposições relativas às Áreas Especiais de Preservação Ambiental prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona, eixo ou subárea de uso incidente sobre o imóvel."

Art.44. Fica acrescido um Parágrafo Único ao artigo 270 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 270.

Parágrafo Único: As áreas relativas ao atendimento do parâmetro urbanístico de coeficiente de arborização – CA, exigido no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, deverão abranger preferencialmente as Áreas Verdes de Preservação Permanente – AVPP conforme avaliação da Secretaria de Meio Ambiente, de modo a garantir a sua preservação."

Art.45. Fica acrescido um § 3º ao artigo 276 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 276.....

.....

§ 1º

§ 2º



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 24

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

§ 3º - Serão considerados na subcategoria Serviço Comunitário Público - SCPU os pontos de descarte de pequenos volumes, definidos como locais de entrega, armazenamento, triagem ou manipulação de entulho e resíduos sólidos recicláveis nos termos da lei municipal específica, desde que devidamente cadastrados e regularizados como parte da rede municipal de gerenciamento de resíduos sólidos."

Art.46. Fica acrescido um § 5º ao artigo 284 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.284.:

.....

§ 1º

§ 2º

§ 3º

§ 4º

§ 5º - Nos parcelamentos implantados em processo de reurbanização, regularização fundiária e/ou edilícia, será admitida a redução das faixas não-edificáveis tratadas no inciso III até o mínimo de 15 (quinze) metros ao longo das águas correntes e dormentes, mediante avaliação das condições ambientais pelo setor ou órgão competente; ainda até o mínimo de 5 (cinco) metros nas faixas de domínio das rodovias de ambos os lados, mediante avaliação da segurança aos moradores e à circulação rodoviária."

Art.47. Fica acrescido um parágrafo § 6º ao artigo 294 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.294.....

§ 1º

§ 2º

§ 3º

§ 4º

§ 5º

§6º Optativamente ao atendimento da previsão de destinação de Espaços Livres de uso Público e Área de Uso Institucional na área a ser desdobrada prevista no caput do artigo o promotor do desdobro poderá efetuar doação de área equivalente à municipalidade em outra localização ou contrapartida proporcional desde que devidamente aceita pelo setor técnico responsável pela aprovação do desdobro, observadas todas as demais disposições aplicáveis deste artigo e respectivos parágrafos.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

Art.48. Fica acrescido um inciso "III" ao *caput* do artigo e acrescida uma alínea "d)" ao § 1º todos do artigo 304 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art.304.....:

I -

II -

II - Em condomínios residenciais verticais com mais de 500 (quinhentas) unidades habitacionais e qualquer área de terreno, deverão ser reservados e doados ao Município 7,5 % da área total, a título de "Área para Uso Institucional".

§ 1º.....:

a)

b)

c)

d) Condomínio residencial vertical.

....."

Art.49. Fica acrescida uma alínea "j)" ao inciso "II" do artigo 307 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.307.:

I -

II -

a)

b)

c)

d)

e)

f)

g)

h)

i)

j) No caso dos condomínios, proposta dos sistemas para captação e reuso de águas pluviais, aproveitamento de energia solar e alternativas para aumento da permeabilidade do solo.

....."

Art.50. Fica acrescido o Parágrafo Único ao artigo 328 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.328.:



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 26

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

.....

Parágrafo Único - As Certidões de Diretrizes previstas nos incisos VIII a XI deste artigo deverão ser solicitadas previamente ao protocolo de licenciamento do respectivo empreendimento ou parcelamento, devendo ser expedidas antes da aprovação dos mesmos.

Art.51. Fica acrescido o artigo 337-A à Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.337-A. Em locais com indícios de sobrecarga da infraestrutura urbana decorrente de motivações diversas, exemplificadas pela concentração de densidade habitacional, sistema viário desproporcional ao volume ou porte de tráfego, impactos significativos sobre a ambiência urbana ou outras que devam ser consideradas na análise urbana, e/ou que ensejem medidas mitigadoras que não alcancem o equacionamento de seus impactos, o PEM poderá realizar ou demandar do promotor de empreendimento estudos específicos a fim de determinar limite no número de unidades habitacionais no projeto pretendido ou outras exigências que se justifiquem, que deverão ser informados aos interessados por meio da Certidão de Diretrizes, Comunicado ou edição de ato normativo, este último quando se tratar de conjunto de imóveis."

Art.52. Fica parcialmente retificada a Carta 2 – Macroáreas, prevista no inciso VI do artigo 343 e Carta 3 – Zonas, Eixos e Subáreas de Uso, prevista no inciso VII do artigo 343 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar, sendo retificadas de forma parcial nas seguintes áreas, com perímetros descritos a partir da numeração oficial do Cadastro municipal:

I - Parte dos imóveis sito à Rua Japurá, 70 e 72, 64 e 56 de inscrições imobiliárias nº 15.066.073, 15.066.074 e 15.066.075, e sito à Avenida da Água Funda 991 e 993, Bairro Taboão, de inscrição imobiliária nº 15.066.097, sofrem ajustes parciais e passam a ser grafados como Macroárea Mista (Carta 2) e Eixo Estruturador Local - EEL (Carta 3);

II - Parte do imóvel sito a Rua Japurá, 130, Bairro Taboão de inscrição imobiliária nº 15.066.063, sofre ajuste parcial e passa a ser grafado como Macroárea Mista (Carta 2) e Eixo Estruturador Local - EEL (Carta 3);

III - O imóvel sito a Rua Bandeirantes, 545, de inscrição imobiliária n.º 20.054.199, passa a ser grafado como Macroárea Industrial (Carta 2) e Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico - ZEDE (Carta 3);

IV - O imóvel sito as Ruas Tenente Oscar Nunes S/N, Ruas São Nicolau, 210, Rua Tenente Oscar Nunes, 285 e Rua Lídia Bank, 153 e 163 de inscrições imobiliárias n.º 41.016.017, 41.16.024, 41.016.021 e 41.016.018, passa a ser grafado como Macroárea



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 27

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

Industrial (Carta 2) e Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico - ZEDE (Carta 3);

V - O imóvel sito à Avenida Casa Grande, 1864 e 1960 de inscrição imobiliária n.º 25.033.008, passa a ser grafado como Macroárea Industrial (Carta 2) e Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI (Carta 3);

VI - O imóvel sito à Avenida Sete de Setembro, S/N, de inscrição imobiliária n.º 20.54.071, passa a ser grafado como Macroárea Industrial (Carta 2) e Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico - ZEDE (Carta 3);

VII - Imóveis sítos no perímetro que se inicia no ponto de interseção entre a Rua Imarés e Rua Vera Cruz; segue por esta última Rua, deflete-se à direita na Avenida Dr. Ulysses Guimarães; segue por esta Avenida, deflete-se à direita na Rua Ubiratan; segue por esta Rua, deflete-se à direita na Rua Imarés e segue por esta Rua até o ponto de origem, Bairro Conceição, passam a ser grafados como Macroárea de Renovação Urbana (Carta 2) e Zona de Renovação Urbana - ZRU (Carta 3);

VIII - Imóveis sítos no perímetro que se inicia no ponto de interseção entre a Rua Guaicurus e Rua Caramuru; segue por esta última Rua, deflete-se à direita na Avenida José Bonifácio; segue por esta Avenida, deflete-se à direita na Rua Guaicurus e segue por esta Rua até a Rua Caramuru, ponto de origem, Bairro Conceição, passam a ser grafados como Macroárea Industrial (Carta 2) e Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE (Carta 3);

IX - Imóveis sítos no perímetro que se inicia na Rua Almirante Cockrane, 227; segue por esta Rua, deflete-se à direita na Avenida Dr. Ulysses Guimarães; segue por esta Avenida, deflete-se à direita na Rua Martin Afonso; segue por esta Rua, deflete-se à direita na Rua Caramuru e segue-se por esta Rua até a numeração 87 e 117, imóvel limítrofe ao ponto de origem, passam a ser grafados como Macroárea Industrial (Carta 2) e Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE (Carta 3), exceto imóveis de inscrição imobiliária n.º 31.033.029, 31.033.133 e 31.033.036;

X - Imóveis sítos à Avenida Nossa Senhora das Graças, lado par, entre os números 198 e 306, Bairro Serraria, passam a ser grafados como Macroárea de Renovação Urbana (Carta 2) e Zona de Renovação Urbana - ZRU (Carta 3);

XI - Imóvel sito à Passagem Estádio do Morumbi, Núcleo Habitacional Vila Nova 3, Bairro Casa Grande, de inscrição imobiliária n.º 24.026.6a1, passa a ser grafado como Macroárea de Renovação Urbana (Carta 2) e Zona de Renovação Urbana - ZRU (Carta 3);

XII - Área sito na Passagem Estádio do Arruda entre a Avenida Fundibem e Travessa Mongaguá, Núcleo Habitacional Vila Nova 3, Bairro Casa Grande, passa a ser grafado como Macroárea de Renovação Urbana (Carta 2) e Zona de Renovação Urbana - ZRU (Carta 3);



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 28

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

XIII - O imóvel sito à Rua Capistrano de Abreu, 190 e 306 de inscrições imobiliárias n.º 14.038.136 e 14.038.135, que passa a ser grafado como Macroárea Industrial (Carta 2) e Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI (Carta 3).

Art.53. Fica parcialmente retificada a Carta 9 – Rede Hídrica e Sistema de Áreas Verdes, Parques, Praças e Áreas Livres, prevista no inciso XIII do artigo 343 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar, sendo retificadas de forma parcial nas seguintes áreas, com perímetros descritos a partir da numeração oficial do Cadastro municipal:

I - Parte dos imóveis sito a Rua Sete de Setembro, 1370 e 1310, Rua Itororó, s/n, Avenida Bandeirantes, 545 e 199, Bairro Conceição de inscrição imobiliária nº 20.054.024, 20.054.079, 20.054.078, 20.054.199 e 20.054.900, sofrem ajustes parciais e passam a ser grafados como - Áreas Verdes de Preservação Permanente- AVPP;

II - Parte dos imóveis sitos na Avenida Roberto Gordon e Av. Dr. Ulysses Guimarães, no perímetro que se inicia no ponto de intersecção entre a Rodovia dos Imigrantes e Avenida Roberto Gordon; segue por esta última até a Avenida Dr. Ulysses Guimarães, deflete-se à direita e segue-se por esta Avenida até a Rodovia dos Imigrantes, ponto de origem, Bairro Vila Nogueira, sofrem ajustes parciais e passam a ser grafados como Área Verde de Proteção Permanente, exceto imóveis de inscrição imobiliária nº 21.025.001, 21.025.005, 21.025.014, 21.025.015 e 21.025.025.

III – Imóvel sito à Passagem Estádio do Morumbi, Núcleo Habitacional Vila Nova 3, Bairro Casa Grande, de inscrição imobiliária nº 24.026.6al, passa a ser grafado como Área Verde de Loteamento.

IV – Área sito na Passagem Estádio do Arruda entre a Avenida Fundibem e Travessa Mongaguá, Núcleo Habitacional Vila Nova 3, Bairro Casa Grande, passa a ser grafado como Área Verde de Loteamento.

V – Imóveis sitos à Estrada Pedreira Alvarenga, Sítio Morungaba, Bairro Eldorado, de inscrição imobiliária nº 53.001.001, 52.075.014 e 52.049.137, onde sofrem ajustes e passam a ser grafado como Parque em Planejamento.

Art.54. Ficam retificadas as redações dos incisos "V" e "VI" do Quadro 2 – Conceitos e Definições parte integrante da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 29

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

V. Coeficiente de Arborização: é a relação entre a área permeável descoberta do imóvel com vegetação arbórea ou arbustiva, e a área total do terreno de acordo com diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;

VI. Coeficiente de Permeabilidade: é a relação entre a área descoberta sem impermeabilização do imóvel e a área total do terreno, sendo destinada prioritariamente ao ajardinamento e/ou arborização, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal, devendo ser observada inclusive nos pavimentos do subsolo;

....."

"Notas:

(1) As definições, diretrizes e características de cada categoria e subcategoria de uso estão dispostas no Título IV desta legislação;

.....

(8) A conformação do uso misto será admitida apenas entre usos permitidos na zona, ficando vedados os usos residenciais em conjunto com as subcategorias I2, I5, ITD e IBC. Deverá ser garantida a quantidade mínima de vagas para estacionamento e carga prevista para cada categoria isoladamente. Para caracterização do uso misto, o pavimento de ingresso na edificação não poderá ser ocupada por uso residencial;

.....

(17) Fica permitida na SUC e na ZRU a subcategoria de uso I3 apenas nos imóveis fronteiros à Avenida Antonio Sylvio Cunha Bueno e à Avenida Afonso Monteiro da Cruz;

(18) Será admitido a lote mínimo de 125,00m² com testada de 5,00 metros nos casos de regularização de imóveis comprovadamente implantados, conforme disposto na legislação estadual pertinente;

(19) Ficam permitidas no Eixo Estruturador Oeste (EAO) as atividades na subcategoria ITD (Industrial Tolerável com Uso Diversificado) exclusivamente nos imóveis sítios na Avenida Conceição (lado ímpar), 591 ao 723 (inscrição imobiliária 41.016.027 à 41.033.018); Rua João de Almeida (lado par), 176 à 476 (inscrição imobiliária 10.022.031 à 10.030.020); Rua José Magnani (lado ímpar), 139 à 235 (inscrição imobiliária 10.030.130 à 10.030.020), e Rua José Magnani, 49 (inscrição imobiliária nº 10.030.014); Rua Dr. João Ribeiro (lado par), 34 à 78 (inscrição imobiliária nº 10.022.026 à 10.022.003) e Rua Dr. João Ribeiro (lado ímpar), 37 à 55 (inscrição imobiliária nº 10.030.001 à 10.030.017); Rua São Francisco Sales (lado par), 60 à 78 (inscrição imobiliária nº 10.003.033 à 10.003.035) e Rua São Francisco Sales (lado ímpar), 45 à 81 (inscrição imobiliária nº 10.022.031 à 10.022.014). Com numeração oficial do Cadastro municipal;

(20) Os lotes inseridos em zonas diferentes poderão ser utilizados mediante projeto para edificação apenas quando as subcategorias estiverem autorizadas em ambas as zonas,



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Fls 30

248/2022

Protocolo - Joelma

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 03 DE MAIO DE 2022

sendo os parâmetros urbanísticos equilibrados por média ponderada considerando a área de cada um dos lotes;

(21) Fica permitida a subcategoria de uso I3 nos imóveis situados no Eixo Estruturador Local - EEL, exclusivamente implantados de frente para as Avenidas: Prestes Maia, Dom Pedro I, Paranapanema, Almiro Senna Ramos e Piraporinha (trecho entre a rua Alexandre de Gusmão e Avenida Encarnação);

(22) Será admitido o lote mínimo de 42 m² (quarenta e dois) exclusivamente nos casos de regularização de loteamentos comprovadamente implantados até a data de publicação desta Lei."

Art.55. Fica retificado parcialmente o Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos previsto no inciso I do artigo 343 da Lei Complementar nº 473, de 18 de dezembro de 2019, exclusivamente para os parâmetros destacados nas zonas, eixos, subáreas e áreas especiais, passando a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art.56. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 03 de maio de 2022


JOSÉ DE FILIPPI JÚNIOR
Prefeito Municipal

Lei Complementar Nº 473/2019 de 18/12/2019

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL

Processo: 64419

Mensagem Legislativa: 4319

Projeto: 2019

Decreto Regulamentador: 797421

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE DIADEMA ESTABELECENDO AS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Revoga:[L.C. Nº 273/2008](#)[L.C. Nº 277/2008](#)[L.C. Nº 286/2009](#)[L.C. Nº 300/2009](#)[L.C. Nº 287/2009](#)[L.C. Nº 294/2009](#)[L.C. Nº 325/2010](#)[L.C. Nº 343/2011](#)[L.C. Nº 369/2012](#)[L.C. Nº 412/2015](#)[L.C. Nº 450/2018](#)[L.O. Nº 2303/2003](#)**Alterada por:**[L.C. Nº 513/2022](#)**LEI COMPLEMENTAR Nº 473, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2019****(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2019)****(Nº 043/2019, NA ORIGEM)****Data de Publicação: 21 de dezembro de 2019.**

DISPÕE sobre o **Plano Diretor** do Município de Diadema estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências.

LAURO MICHELS SOBRINHO, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

TÍTULO I**DA ABRÂNGENCIA, DOS CONCEITOS, DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DAS DIRETRIZES****CAPÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA E CONCEITOS**

Art.1º A presente Lei dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema que é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano com base nos fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Diadema e tem por objetivo realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e compatível com salubridade e desenvolvimento ambientalmente sustentável de seu território, de forma a assegurar o bem estar de seus

habitantes, devendo ser observado pelos agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º O Plano Diretor deverá considerar o disposto nos planos e leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial e do meio ambiente.

§2º O Plano Diretor deve se articular com o planejamento metropolitano e com os planos dos demais municípios da Região Metropolitana.

§3º Encontra-se incorporado a este Plano Diretor a regulamentação que trata do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

§4º Os conceitos e definições utilizados neste Plano Diretor estarão determinados no Quadro 2, parte integrante desta lei.

Art.2º O Plano Diretor orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

- I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual;
- II - Disciplinamento do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, planos setoriais de políticas urbano-ambientais e demais normas correlatas.

Art.3º O Plano Diretor do Município de Diadema deverá ser revisto a cada 10 (dez) anos, podendo ser revisado antes deste prazo sempre que fatos emergentes ou os resultados de sua aplicação assim o determinarem.

§ 1º - A revisão prevista no *caput* do artigo será conduzida por Grupo Técnico de Trabalho da SHDU – DDU que será responsável pelo acompanhamento e análise dos dados resultantes da aplicação do Plano Diretor, avaliação dos Instrumentos Urbanísticos e Jurídicos previstos neste Plano Diretor, avaliação dos objetivos previstos e levantamento do uso e ocupação do solo proposto e sua eficácia dentre outros estudos e avaliações.

§ 2º - Legislação específica regulamentará o Grupo Técnico de Trabalho e os procedimentos para a revisão.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art.4º Este Plano Diretor tem como princípio norteador o estabelecimento da sinergia entre o Desenvolvimento Urbano e o Desenvolvimento Econômico de modo a se restabelecer o crescimento equilibrado do Município em todos os seus aspectos.

Art.5º Os princípios que regem o Plano Diretor e Política de Desenvolvimento Urbano são:

- I - Função Social da Cidade;
- II - Função Social da Propriedade Urbana;
- III - Desenvolvimento Sustentável;
- IV - Equidade e Inclusão Social e Territorial;
- V - Direito à Cidade;
- VI - Direito ao Meio Ambiente Equilibrado;
- VII - Gestão Democrática.

Art.6º A Política Urbana do Município de Diadema tem como diretrizes:

- I - A promoção do desenvolvimento econômico e social;

- II - A geração de emprego e renda;
- III - A melhoria das condições ambientais da cidade;
- IV - Acesso ao direito à moradia digna;
- V - A ampliação da participação popular e das entidades organizadas da sociedade na gestão urbana.

Art. 7º São diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano e do Plano Diretor:

I - Possibilitar a convivência de múltiplos usos em todas as áreas da cidade, desde que respeitadas às características ambientais e de salubridade e os padrões de incomodidade estabelecidos nesta Lei;

II - Garantia do direito a cidade e ao meio ambiente equilibrado, entendido como o direito à moradia, ao trabalho, ao lazer, à infraestrutura urbana, ao saneamento ambiental ao transporte e aos serviços públicos, para as presentes e futuras gerações;

III - Assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a participação da população em processo contínuo, descentralizado e democrático de gestão;

IV - Promover parcerias entre o setor público e a iniciativa privada para viabilizar programas e projetos;

V - Racionalizar e adequar o uso da infraestrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga ou ociosidade;

VI - Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VII - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) A deterioração das áreas urbanizadas;
- g) A poluição e a degradação ambiental;
- h) A exposição da população a riscos de desastres.

VIII - Assegurar a distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infraestrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;

IX - Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano;

X - Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XI - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico;

XII - Dar publicidade nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído;

XIII - Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIV - Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias;

XV - Estímulo à utilização de novas tecnologias que promovam maior eficiência ambiental na implantação de condomínios, parcelamentos e edificações;

XVI - Tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura;

XVII - Assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial os portadores de necessidades especiais.

Art. 8º São objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e do Plano Diretor:

- I - Induzir o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo;
- II - Reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;
- III - Controlar o processo de expansão horizontal urbana;
- IV - Expandir e qualificar as redes de transporte coletivo e fomentar o uso de modos de transportes não motorizados, integrando as diferentes modalidades visando a racionalização o uso de automóvel;
- V - Implementar política fundiária e de uso e ocupação do solo;
- VI - Reservar glebas e terrenos para atender ao déficit habitacional e às necessidades futuras de habitação social;
- VII - Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários;
- VIII - Ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;
- IX - Proteger as áreas de preservação permanente, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;
- X - Proteger os bens Culturais de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural e valorizar a memória;
- XI - Reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, no território do Município o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos;
- XII - Fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território.

Parágrafo único. Os objetivos se aplicam a todo território de modo integral ou parcial conforme as características específicas de cada Macrozona.

Art. 9º São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico:

- I - Desenvolver e consolidar a articulação técnica e política com os Municípios vizinhos através do Consórcio Intermunicipal do Grande ABC e demais agências de fomento regional e estadual, com vistas a garantir participação ativa no processo deliberativo e decisório sobre as questões de interesse metropolitano, em especial sobre projetos de impacto na economia regional;
- II - Promover condições de competitividade do Município na absorção de empreendimentos de âmbito regional, desenvolvendo seu potencial utilizando e potencializando suas condições locais;
- III - Promover e apoiar as iniciativas de diversificação e especialização das atividades produtivas locais, bem como o desenvolvimento da mão de obra residente, com intuito de promover um desenvolvimento sustentável consistente e equilibrado;
- IV - Promover a capacitação profissional para os jovens, bem como sua inserção no mercado de trabalho por meio de parcerias com a iniciativa privada;
- V - Estimular e fomentar preferencialmente a organização de empresas não poluentes e intensivas em mão de obra, visando à ampliação do emprego e à coexistência da atividade industrial com as demais atividades econômicas;
- VI - Promover e apoiar a sinergia entre empresas, universidades e o poder público municipal, visando fomentar a pesquisa e a inovação tecnológica em busca de geração de atividades econômicas com alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis;
- VII - Estimular a oferta de empregos para a população residente no Município, de forma distribuída no território, visando reduzir a necessidade de longos deslocamentos e o movimento pendular para outros municípios;
- VIII - Potencializar a atratividade do Município, de forma a ampliar a captação de recursos

externos visando fortalecer e diversificar a base econômica local.

Art. 10. São objetivos gerais do Desenvolvimento Econômico:

- I - retomar no Município as áreas destinadas às atividades industriais;
- II - fomentar as implantações de novas atividades comerciais, de prestação de serviços, de conhecimento, de saúde e de criação e inovação;
- III- promover atividades econômicas sustentáveis.

Parágrafo único. Para alcançar o objetivo descrito no *caput*, o Município deverá articular-se com seus pares que integram a região do ABCD e com a capital.

Art. 11. São ainda objetivos do Desenvolvimento Econômico:

- I - Incentivar investimentos em infraestrutura e criar novas áreas aptas para atrair investimentos em atividades econômicas;
- II - Garantir a proteção das áreas industriais em funcionamento e estimular sua expansão no Município em áreas compatíveis aos usos industriais conforme seu grau de incomodidade;
- III - Incentivar o comércio e os serviços locais;
- IV - Criar as condições para o desenvolvimento do turismo apropriado às características do Município;
- V- Facilitar a instalação de empresas no Município, por meio de incentivos tributários e urbanísticos, facilitando os procedimentos administrativos, em especial nos setores prioritários definidos nesta Lei;
- VI - Valorizar a diversidade territorial, potencializando as oportunidades de desenvolvimento econômico do Município.

Parágrafo único. Para alcançar os objetivos de desenvolvimento econômico sustentável, o Município deve ainda implementar as seguintes ações:

- I- Estabelecer estratégias específicas para o fortalecimento e ampliação de setores produtivos já consolidados no Município;
- II - Estimular à implantação das atividades tecnológicas;
- III - Estabelecer áreas aptas ao desenvolvimento de atividades de horticultura, fruticultura, apicultura e agricultura familiar compatíveis com a preservação ambiental.

TÍTULO II DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS SETORIAIS

CAPÍTULO I DA SAÚDE, DO SANEAMENTO E DO MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I DA SAÚDE

Art. 12. São diretrizes gerais e objetivos para o Sistema Público de Saúde Municipal:

- I - Garantir o acesso a ações e serviços de saúde em tempo adequado e oportuno, orientado pelo princípio da equidade, considerando as questões de gênero e das populações em situação de vulnerabilidade social, buscando reduzir as mortes evitáveis e contribuindo com a melhoria das condições de vida das pessoas;
- II - Qualificar os serviços de saúde, com ênfase na humanização, no respeito ao protagonismo das pessoas no atendimento às suas necessidades de saúde e com foco na qualidade de vida;
- III - Promover o cuidado integral às pessoas nos vários ciclos de vida (criança, adolescente,

jovem, adulto e idoso), aprimorando as redes de atenção à saúde, centradas nos serviços de atenção básica e incluindo o acesso a medicamentos;

IV - Reduzir e prevenir riscos e agravos à saúde da população, por meio das ações de vigilância, promoção e proteção, com foco nas doenças crônicas não transmissíveis, acidentes e violências, promovendo o envelhecimento saudável, e no controle das doenças transmissíveis;

V - Fortalecer as instâncias de controle social e garantir o caráter deliberativo dos conselhos de saúde, ampliando os canais de interação com os usuários e garantindo transparência e participação cidadã;

VI - Manter adequada a força de trabalho no SUS, valorizando relações democráticas e investindo na sua formação e qualificação na produção do cuidado em saúde;

VII - Identificar e divulgar fatores condicionantes e determinantes da saúde, implementando ações intersetoriais voltadas à saúde ambiental, de forma a garantir o desenvolvimento sustentável, a promoção da saúde e a redução de desigualdades sociais;

VIII- Promover a produção e a disseminação de informações, com base em conhecimentos científicos e tecnológicos, análises de situação de saúde e inovações em saúde, contribuindo para a sustentabilidade do SUS.

Art. 13. O Plano Municipal de Saúde servirá de orientação e referência para os assuntos correlatos e nele serão estabelecidas as diretrizes específicas e as metas da ação municipal de curto, médio e longo prazo, observadas as políticas e diretrizes de caráter geral.

SEÇÃO II DO SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 14. São diretrizes e objetivos para o Sistema de Saneamento Ambiental:

I - acesso universal ao saneamento básico;

II - conservação dos recursos ambientais;

III - recuperação ambiental de cursos d'água, fundos de vale e Áreas de Preservação Permanente –APPs;

IV- estabelecer ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, realização da drenagem urbana, gestão integrada dos resíduos sólidos e líquidos e conservação das áreas de proteção e recuperação de mananciais e das unidades de conservação.

Art.15. São objetivos do Sistema de Saneamento Ambiental:

I – Integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, saúde, recursos hídricos, biodiversidade, desenvolvimento urbano, habitação, uso e ocupação do solo;

II- Integrar os sistemas, inclusive os componentes de responsabilidade privada;

III - nortear as ações relativas ao saneamento ambiental a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;

VI - Promover atividades de educação ambiental e comunicação social, com ênfase em saneamento ambiental;

V - Intensificar ações de fiscalização para combater o descarte ilegal de materiais sólidos no sistema viário, nas áreas públicas e privadas do município;

VI - Fortalecer os processos participativos efetivos que envolvam representantes dos diversos setores da sociedade civil para apoiar, aprimorar e monitorar o sistema de Saneamento Ambiental;

VII - Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Ambiental que norteará todas as ações públicas;

VIII - Articular as diferentes ações de âmbito metropolitano e regionais relacionados com o saneamento ambiental;

IX - Obedecer à legislação estadual sobre as áreas de proteção e recuperação aos mananciais.

SEÇÃO III DO MEIO AMBIENTE

SUBSEÇÃO I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO MEIO AMBIENTE

Art.16. São diretrizes e objetivos para o Meio Ambiente:

- I - Elaborar e implementar planos e instrumentos de proteção ao meio ambiente;
- II - Definir áreas e setores prioritários de ação governamental visando à melhoria do equilíbrio ecológico;
- III - Estabelecer normas de uso e ocupação dos espaços territoriais em consonância com as suas limitações e condicionantes ambientais, promover sua ampla divulgação, bem como controlar a efetiva observância das mesmas, prevenindo as invasões de áreas protegidas;
- IV - Identificar, criar e administrar unidades de conservação municipais e outras áreas de interesse para a proteção dos recursos hídricos, flora, fauna, e outros bens, estabelecendo normas detalhadas a serem observadas nestas áreas;
- V - Exercer o controle da poluição ambiental nas suas diferentes formas;
- VI- Definir e promover, onde couber, a reparação do dano ambiental;
- VII - Estabelecer e aplicar sanções aos transgressores das normas de conservação ambiental;
- VIII - Incentivar o estudo científico e tecnológico, direcionado para a proteção dos recursos ambientais;
- IX - Promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino, formal e não formal;
- X - Promover e incentivar boas práticas ambientais nas obras públicas e particulares com a adoção de conceitos de sustentabilidade;
- XI - Promover estudos no sentido de avaliar o interesse e oportunidade em instituir a criação de uma agenda ambiental na administração pública, visando promover economia e eficiência na aplicação dos recursos públicos, induzir mudanças para adoção de novos padrões de produção e consumo, combater o desperdício e reduzir impactos socioambientais.

Art.17. Para atingir os objetivos da Política Municipal de Meio Ambiente, fica constituído o Sistema Municipal de Meio Ambiente, composto por:

- I- Órgãos competentes da Administração Municipal;
- II - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA;
- III - Fundo Municipal de Meio Ambiente – FUMMA;
- IV - Rede de Parques Públicos e Praças;
- V - Unidades Municipais de Conservação;
- VI - Áreas Especiais de Preservação Ambiental;
- VII- Planos, programas, projetos e legislações correlatas.

Art.18. A Política Municipal de Meio Ambiente deverá contemplar o conjunto dos traços ambientais mais característicos do município e de suas atividades sociais e econômicas, compatibilizando-as com a preservação, recuperação e qualidade ambiental, através de:

- I - Elaboração e implementação do Plano de Arborização Municipal por meio de legislação municipal específica;
- II - Gestão ambiental na aplicação das políticas públicas definidas junto à sociedade;
- III - Educação ambiental e sanitária;
- IV - Implementação de melhorias no saneamento ambiental, visando à recuperação e à higienização do ambiente urbano;
- V - Gerenciamento integrado de resíduos sólidos, compreendendo o controle na geração, a

adequação na coleta e no destino final, o fomento de parcerias com a iniciativa privada e entidades associativas não governamentais para atingir os objetivos e o incremento de sistemas alternativos e não convencionais de coleta;

VI - Ampliação das áreas permeáveis e da cobertura vegetal;

VII - Adequação dos parâmetros ambientais necessários ao atendimento da legislação estadual da Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM);

VIII - Recuperação gradativa e controle das Áreas de Preservação Permanente – APP's definidas por legislação federal;

IX- Controle da qualidade ambiental das Áreas Especiais de Preservação Ambiental - AP's, proporcionando a proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais, de forma a resgatar e proteger o ecossistema e seus elementos;

X- Implantação progressiva de tecnologias limpas nas frotas de transporte coletivo, visando minimizar os agentes poluidores;

XI - Implementação de estruturas com pessoal qualificado e meios adequados para atuação em situações de emergência e risco ambiental;

XII - Estabelecimento de normas e critérios para o controle de ruídos;

XIII - Licenciamento de atividades sociais e econômicas geradoras de impacto ambiental, visando sua instalação e funcionamento adequados;

XIV - Controle do transporte urbano, compreendendo as modalidades de transporte de passageiros e carga, descarga e deslocamento de materiais e produtos perigosos;

XV - Implementação de programas alternativos ao transporte automotivo, com incentivo à implantação de ciclovias e áreas exclusivas para pedestres;

XVI - Penalização dos infratores das normas ambientais, compreendendo a aplicação de sanções administrativas e civis e a obrigação de reparação dos danos causados;

XVII - Combate à poluição visual, compreendendo a adequação da localização e das dimensões dos elementos visuais à qualidade do ambiente urbano;

XVIII - Fomento às ações regulares de conservação dos parques e praças existentes e a criação de novos parques e áreas verdes onde sejam incentivadas as atividades e prática de lazer, esporte e cultura em seu interior desde que compatíveis com a preservação ambiental.

SUBSEÇÃO II DOS PARQUES PÚBLICOS

Art.19. Os parques públicos e as áreas verdes de vias, logradouros, e demais espaços de uso público, objeto de arborização, constituirão um sistema, para cuja implantação será definida estratégia específica, na qual serão contemplados os aspectos de bases normativas e técnicas para qualificação dos diversos equipamentos, para a produção de espécies vegetais, para o gerenciamento e manutenção das unidades instaladas.

Art.20. O Poder Executivo Municipal – PEM poderá criar e implantar parques públicos dentro do seu perímetro urbano, visando instituir espaços públicos de lazer ou áreas verdes.

§ 1º - Os parques a serem criados serão considerados equipamentos públicos e poderão fazer uso, para sua implantação de áreas vagas, de áreas de sistemas de recreio e de áreas em outras condições que se mostrem adequadas para a finalidade.

§ 2º - Para viabilizar a criação e manutenção dos parques previstos no *caput* deste artigo poderão ser utilizados todos os instrumentos previstos nesta Lei.

Art.21. São os parques públicos do Município:

I - Parque dos Jesuítas;

II - Parque do Paço;

III - Parque Fernando Vitor de Araújo Alves;

IV - Parque infantil Jardim Yvone;

- V - Jardim Botânico;
- VI - Parque Jardim das Nações;
- VII - Parque Vereador Antonio de Lucca Filho;
- VIII - Parque Regional do Serraria.

Art.22. O Poder Executivo Municipal - PEM atuará para a constituição de novos Parques Públicos, devendo ser objeto de implantação prioritária, em conformidade com as características e necessidades de cada região em que estão inseridas, as áreas com as seguintes localizações, entre outras:

- I - Avenida Alberto Jafet com Rua Humberto M. de Mendonça;
- II - Avenida Dona Ruyce Ferraz Alvim;
- III - Avenida Curió;
- IV - Rua Caramuru com Rua Caetés a Avenida Dom Pedro I;
- V - Avenida Conceição;
- VI - Av. Chico Mendes com Rua do Aeródromo;
- VII - Rua Coimbra com Av.Alda;
- VIII - Expansão do Parque Ecológico.

Parágrafo Único - Os parques existentes públicos e privados, encontram-se delimitados na Carta 09 anexa.

Art.23 As políticas públicas para a implementação e preservação do Sistema de Áreas Verdes, conforme grafadas na Carta 09, anexa, serão definidas em legislação específica.

SUBSEÇÃO IV DA ARBORIZAÇÃO URBANA

Art.24. O Município procederá à implantação de arborização urbana, em vias, logradouros e demais espaços de uso comum do povo, em consonância ao disposto no Plano de Arborização Urbana.

Parágrafo Único - Na implantação de arborização urbana, procurar-se-á utilizar preferencialmente espécies nativas adaptadas à região, considerando as condições de espaços para enraizamento, sombreamento, conservação, bem como as possíveis interferências dos plantios com a urbanização e com a mobilidade urbana.

Art.25. O Município deverá elaborar Plano de Arborização Urbana e promover a sua implantação devendo ser concebido como base em critérios técnicos visando:

- I - Observar a disposição da sinalização de trânsito, da fiação da rede elétrica e telefônica aéreas, bem como as redes subterrâneas de saneamento e outros serviços públicos;
- II - Utilizar preferencialmente espécies nativas da Mata Atlântica indicadas;
- III - Estabelecer meta para o índice de área verde por habitante na área urbana, para o período deste Plano de Arborização Urbana.
- IV - Priorizar a arborização de praças e de vias arteriais e coletoras;
- V - Observar as diretrizes e prioridades dos programas de melhoria de calçadas e de revitalização de praças públicas;
- VI - Observar as diretrizes da Política Municipal de Mobilidade Urbana;
- VII - Incentivar e criar campanhas educativas com relação à arborização das calçadas para que os munícipes acolham e cuidem das árvores de frente ao seu imóvel;
- VIII - Implantar o Viveiro Municipal de forma a garantir o fornecimento de mudas necessárias para a arborização urbana prevista no Plano de Arborização, bem como o fornecimento de mudas para a recomposição de mata ciliar e das áreas degradadas, quando for o caso.

CAPÍTULO II DA EDUCAÇÃO, DA CULTURA E DOS BENS CULTURAIS

SEÇÃO I DA EDUCAÇÃO

Art.26. São diretrizes da Política Educacional do Município:

- I - Erradicação do analfabetismo;
- II - Universalização do atendimento escolar;
- III - Superação das desigualdades educacionais, com ênfase na promoção da cidadania e na erradicação de todas as formas de discriminação;
- IV - Melhoria da qualidade da educação;
- V- Formação para o trabalho e para a cidadania, com ênfase nos valores morais e éticos em que se fundamenta a sociedade;
- VI - Promoção do princípio da gestão democrática da educação pública;
- VII - promoção humanística, científica, cultural e tecnológica;
- VIII - Estabelecimento de meta de aplicação de recursos públicos em educação como proporção do Produto Interno Bruto - PIB, que assegure atendimento às necessidades de expansão, com padrão de qualidade e equidade;
- IX - Valorização dos profissionais da educação;
- X - Promoção dos princípios do respeito aos direitos humanos, à diversidade e à sustentabilidade socioambiental.

Art. 27. O Plano Municipal de Educação - PME servirá de orientação e referência para os assuntos correlatos, e nele serão estabelecidas as diretrizes específicas que poderão ser revisada e as metas da ação municipal de curto, médio e longo prazo, observadas as políticas e diretrizes de caráter geral.

Art. 28. A execução do Plano Municipal de Educação - PME e o cumprimento de suas metas serão objeto de monitoramento contínuo e de avaliações periódicas, realizados pelas seguintes instâncias:

- I - Secretaria Municipal de Educação;
- II - Conselho Municipal de Educação;
- III - Fórum Municipal de Educação.

SEÇÃO II DA CULTURA

Art. 29. São diretrizes de Cultura do Município:

- I - Implementar as diretrizes do Plano Nacional de Cultura;
- II - Reconhecer e valorizar a diversidade cultural do município de Diadema;
- III - Fortalecer a produção cultural;
- IV - Estudar a viabilidade da produção cultural no circuito econômico da cidade;
- V – Estabelecer parcerias com outras secretarias municipais com vistas à participação incisiva das políticas culturais nas políticas de desenvolvimento urbano, econômico, ambiental, educacional, e de segurança pública;
- VI- Ampliar acesso à cultura e sensibilizar públicos;
- VII- Implantar mecanismos eficazes de comunicação e divulgação das ações culturais;
- VIII- Estabelecer planos de manutenção dos equipamentos culturais municipais garantindo plenas condições de funcionamento, bem como acessibilidade às pessoas com deficiência;
- IX - Ampliar as possibilidades de intercâmbio por meio da participação em redes regionais,

estaduais, nacionais e internacionais;

X- Fortalecer o Conselho Municipal de Cultura e outros mecanismos de participação;

XI- Promover a qualificação em gestão cultural de funcionários da Secretaria de Cultura, produtores culturais, criadores, técnicos e demais interessados;

XII - Reconhecer, valorizar e divulgar o patrimônio histórico, artístico e cultural, material e imaterial do município;

XIII - Produzir e organizar informações e indicadores culturais segundo os parâmetros de Sistema Nacional de Informações e Indicadores Culturais e as especificidades e necessidades do Município.

Art.30. Para atingir os objetivos da Política Municipal de Cultura, fica constituído o Sistema Municipal de Cultura, composto pelos órgãos competentes da Administração Municipal Direta e/ou Indireta, pelo Conselho Municipal de Cultura, e pelo Fundo Municipal de Cultura, nos termos da legislação municipal.

Art.31. O Plano Municipal de Cultura será revisado e nele poderão ser estabelecidas novas diretrizes específicas e as metas da ação, observadas as políticas e diretrizes de caráter geral.

SEÇÃO III DOS BENS CULTURAIS

SUBSEÇÃO I DA PROTEÇÃO DOS BENS CULTURAIS

Art.32. São princípios da Proteção dos Bens Culturais de Diadema:

I - Promover e incentivar a preservação dos bens culturais, como forma de valorização da memória, da identidade e do sentimento de pertencimento à cidade;

II - Valorizar a dimensão cultural do patrimônio histórico, artístico e ambiental, essencial para a qualidade de vida dos cidadãos, fomentando espaços criativos e diversidade;

III - Assegurar o acesso da população aos bens culturais enquanto complemento da educação formal, estruturação da cidadania e do desenvolvimento social, integrando as comunidades locais à preservação da cultura e da identidade coletivas;

IV - Integrar critérios de sustentabilidade, inclusão social e proteção do patrimônio paisagístico, histórico, artístico e cultural, possibilitando desenvolvimento ordenado e entendendo a preservação dos bens culturais como função da cidade e da propriedade;

V - Preservar a identidade dos bairros e das áreas de proteção cultural, valorizando suas características históricas, sociais e culturais;

VI - Proteger as paisagens significativas e áreas de preservação ambiental imbuídas de valores culturais e constituintes da memória da população;

VII - Documentar o patrimônio de natureza imaterial, segundo práticas de registro, como forma de preservação da cultura, da memória e da identidade das comunidades;

VIII - Proteger os bens de interesse paisagístico, histórico, artístico, cultural e documental sujeitos às pressões antrópicas, garantindo sua transmissão às gerações futuras;

IX - Proteger a ambiência e os atributos dos bens de valor histórico, artístico, cultural e ambiental, garantindo manutenção dos aspectos identitários e peculiares;

X - Promover e incentivar a recuperação de imóveis, paisagens e áreas de referência para a população, estimulando a ocupação destes espaços por usos e atividades compatíveis com sua preservação, inclusive com geração de emprego e renda;

XI- Responsabilizar, demandar e/ou promover, onde couber, a reparação do dano ao patrimônio paisagístico, histórico, artístico, cultural e documental;

XII - Conciliar a conservação dos bens de interesse cultural e ambiental com as demandas do desenvolvimento social e econômico da comunidade;

XIII - Fomentar aporte de recursos financeiros através dos instrumentos de implementação, incentivos, convênios, parcerias com o setor privado ou programas públicos, com objetivo de

produzir eventos culturais e turísticos, garantir a estruturação, recuperação, conservação e/ou restauro dos bens culturais;

XIV - Integrar o município nas ações regionais relacionadas à política de bens culturais, bem como promover a divulgação e inclusão dos imóveis de interesse nos roteiros e eventos culturais e turísticos do município e da região;

XV - Realizar gestão junto às entidades e aos órgãos federais, estaduais e regionais no sentido de assegurar, cooperar e complementar as ações de preservação;

XVI - Ampliar o acervo cultural, artístico e histórico do Município em seus diversos suportes, assim como fomentar melhor condição conservação e acesso por meio da implantação e manutenção de museus, arquivos e coleções;

XVII - Ampliar os meios de acesso às informações, fomentando a participação da população no processo de registro da memória da cidade e gestão dos bens culturais.

SUBSEÇÃO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO DOS BENS CULTURAIS

Art.33. O Sistema Municipal de Proteção dos Bens Culturais é o conjunto de colegiados, estruturas administrativas e instrumentos de implementação que objetivam garantir a preservação, recuperação, valorização, a integração dos bens culturais ao sistema de gestão cultural e ao ordenamento territorial do Município, bem como concorrer para o cumprimento dos princípios da Proteção dos Bens Culturais.

Art.34. Compõem o Sistema Municipal de Proteção dos Bens Culturais de Diadema os seguintes elementos:

I - O Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Documental, Artístico e Cultural de Diadema – CONDEPAD, órgão colegiado cooperativo paritário instituído por lei específica com a finalidade de garantir a preservação de documentos, obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais e notáveis, os sítios arqueológicos e demais suportes da memória e da identidade;

II - O Grupo de Estudos dos Bens Culturais de Diadema – PRÓ-IPHAC, grupo técnico de apoio ao CONDEPAD, formado por servidores do Poder Executivo Municipal - PEM e instituído por lei específica;

III - O Centro de Memória de Diadema, conformado por imóvel, repartição e acervo sobre a história e a memória da cidade, ligado à Secretaria Municipal de Cultura;

IV - Os museus e espaços públicos municipais responsáveis pela reunião, tratamento e exposição de conteúdo cultural em seus diversos suportes;

V - Os acervos e coleções de arte, bens da cultura popular, documentos, monumentos urbanos e bens móveis de valor histórico e cultural, pertencentes ao Poder Público;

VI- Os instrumentos urbanísticos, jurídicos e financeiros de incentivo à preservação, conservação, recuperação, valorização e estudo dos bens culturais.

Art.35. São instrumentos do Sistema Municipal de Proteção dos Bens Culturais:

I - A Chancela da Paisagem Cultural, instituída por Portaria do IPHAN, tem como objetivo reconhecer uma porção peculiar do território representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores, e deverá ser regulamentada em legislação específica;

II- Os Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC, definidos na Carta das Áreas Especiais desta legislação como locais reservados à conservação, valorização e reconstituição dos imóveis com qualidades ambientais, técnicas, estéticas e artísticas que lhes constituem referência urbana e ambiental;

III - O tombamento de imóveis e mobiliários urbanos, regulamentado em dispositivo específico desta legislação como instrumento de reconhecimento e proteção do patrimônio cultural, assim formalizando seu acautelamento por meio deste ato administrativo e da inscrição no

correspondente Livro do Tombo;

IV - O Inventário de Bens Culturais, instituído por legislação específica como sendo o documento que relaciona e reúne características dos bens de interesse objeto de estudo com vistas a preservação, manutenção dos aspectos históricos, da memória local e características peculiares e, deste modo, submetidos à proteção;

V - O registro do patrimônio imaterial, entendido como conjunto de procedimentos técnicos e jurídicos com vistas ao reconhecimento de saberes, celebrações, formas de expressão e seus sítios, para salvaguarda e apoio de sua continuidade;

VI - Demais instrumentos urbanísticos e jurídicos relacionados em dispositivo específico desta legislação, cujos recursos e benefícios concorram para a finalidade de preservação, conservação, recuperação, valorização e/ou estudo dos bens culturais;

VII - Demais instrumentos financeiros de incentivo definidos em lei específica, cujos recursos e benefícios concorram para a finalidade de preservação, conservação, recuperação, valorização e/ou estudo dos bens culturais.

CAPÍTULO III DA MOBILIDADE E DOS TRANSPORTES

SEÇÃO I DA MOBILIDADE

SUBSEÇÃO I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO SISTEMA DE MOBILIDADE

Art.36. Entende-se por mobilidade urbana o conjunto de deslocamentos de pessoas e bens, com base nos desejos e nas necessidades de acesso ao espaço urbano, mediante a utilização dos vários meios de transporte disponíveis e operando no Município de Diadema.

Art.37. O Sistema de Mobilidade é definido como o conjunto organizado e coordenado dos modos de transporte, serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais necessários à ampla mobilidade de pessoas e deslocamento de cargas pelo território municipal, visando garantir a qualidade dos serviços, a segurança e a proteção à saúde de todos os usuários, principalmente aqueles em condição de vulnerabilidade social, além de contribuir para a mitigação das mudanças climáticas.

Art.38. São componentes do Sistema de Mobilidade:

- I – sistema viário;
- II - sistema de circulação de pedestres;
- III - sistema de transporte coletivo público por ônibus;
- IV – sistema ciclo viário;
- V - sistema de logística e transporte de carga.

Art.39. Atualmente são os seguintes os modos de transporte vinculados a este plano diretor:

- I - Ativo - Individual não motorizado, a pé;
- II - Ativo – Individual não motorizado, por bicicleta;
- III – Motorizado, coletivo de alta e média capacidade;
- IV - Motorizado, individual por automóvel ou motocicleta;
- V - Motorizado, individual por automóvel privado remunerado.

Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal - PEM, através do Plano de Mobilidade Urbana de Diadema, deverá elaborar estudo acerca dos diversos modais de transporte e seus impactos sociais e econômicos na estrutura urbana e viária da cidade.

Art.40. Constituem objetivos relativos à circulação ativa de pedestres:

I - Estabelecer rede de caminamento a pé, constituída por calçadas e travessias, de forma a contemplar o tratamento para pedestres nas calçadas das regiões centrais e de bairros e da rede estruturante de transporte de toda a cidade, por meio:

- a) Da implantação de melhorias nos passeios, nos acessos aos terminais de ônibus e nos pontos de parada constantes das calçadas consideradas prioritárias;
- b) Do aumento do tempo semafórico, do sinal verde, para o pedestre nos pontos de travessia;

II - Promover ações de fiscalização nas calçadas e nas travessias para o cumprimento das regras de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e do Código de Trânsito Brasileiro, instituído pela Lei Federal 9.503/1997 e do Código de Convivência Urbana do Município;

III - Ampliar a fiscalização de respeito à legislação de trânsito que estabelece a prioridade do pedestre em travessias e travessias elevadas não semaforizadas;

IV - Implementar passagens de pedestres em pontos estratégicos de transposição da linha do Corredor Metropolitano ABD da EMTU-SP, inclusive adicionalmente aos acessos já existentes, observando as condições de acessibilidade e segurança;

V - Melhorar as condições de iluminação das travessias de pedestres semaforizadas ou não;

VI - Auxiliar outros órgãos ou secretarias municipais na definição de diretrizes e padrões de tratamento de acessibilidade das vias, passeios e calçadas, bem como de sinalização vertical e horizontal.

Art.41. Constituem objetivos relativos ao transporte individual ativo por bicicleta:

I - Elevar, de forma gradual, a participação da modal bicicleta na matriz de viagens;

II - Aumentar a integração desse modal com o transporte coletivo, observadas as condições de circulação e segurança desse modal no trânsito.

Art.42. Constituem ações relativas ao transporte individual ativo por bicicleta.

I - Ampliar e estimular, quando disponível, o uso da rede de ciclovias e ciclofaixas em todas as áreas do Município em conformidade com a legislação existente com:

- a) A implementação da integração aos demais modos de transporte, especialmente o transporte coletivo;
- b) A melhoria na oferta de equipamentos e infraestrutura, bem como da sinalização indicativa para o ciclista;
- c) A realização de programas educativos para a segurança dos usuários, ciclistas, motoristas profissionais e demais condutores;
- d) A implantação, quando possível, de bicicletários junto aos terminais de ônibus, ou em sua proximidade bem como de sinalização informativa para o deslocamento por bicicletas;

II - Identificar e implantar rede de ciclorrotas ou rotas cicláveis, mesmo em vias identificadas como de tráfego compartilhado entre veículos motorizados e bicicletas;

III - Elaborar um padrão de tratamento para a implantação das ciclovias, ciclofaixa e ciclorrotas no Município.

Art.43. O Executivo poderá conceder à iniciativa privada a implantação e a manutenção da infraestrutura e dos equipamentos necessários ao transporte por bicicleta e a execução de projetos de educação no trânsito voltados as ciclovias.

Art.44. Constituem objetivos relativos ao transporte coletivo público por ônibus:

- I - Ampliar a rede de transporte de alta e média capacidade, tronco-alimentada, buscando elevado padrão de serviço, que garanta pontualidade, constância, redução do tempo de deslocamentos e conforto aos usuários, levando em consideração as tecnologias que se mostrem viáveis de serem implantadas;
- II- Promover o adensamento urbano ao longo da rede estruturante implantada e suas estações;
- III- implantar facilidades para estacionamento integrado de automóveis e bicicletas em áreas de entorno;
- IV - Implantar melhorias nos acessos aos terminais e paradas de onibus, tendo como finalidade principal o estímulo à sua utilização.
- V- Manter sistema capilar que garanta ligação dos bairros eventualmente fora da rede tronco-alimentada com o centro, reforçando ligações intra e interbairros nos sistemas e redes de transporte municipal;
- VI - Buscar o atendimento a vilas e núcleos, incorporando ações que viabilizem a circulação de linhas de transporte coletivo nos planos urbanísticos correspondentes, observados os princípios de demanda e oferta desse tipo de transporte;
- VII - Ampliar as intervenções de prioridade ao transporte coletivo no sistema viário, por meio da implantação de faixas exclusivas em horário de pico em vias por onde circulam os ônibus, em conformidade e que apresentem índice gerador de retenção e atrasos ao sistema de transporte coletivo.

Parágrafo único - A rede estruturante de transporte coletivo é aquela composta por um conjunto de corredores exclusivos e preferenciais em horário de pico, proporcionando corredores de elevada capacidade, possibilitando a integração tarifária nos terminais metropolitanos compartilhados ou física em terminais próprios que venham a ser implementados no Município.

Art.45. Constitui objetivo relativo ao transporte individual motorizado por automóvel e motocicleta a reversão da tendência de aumento de sua participação relativa na matriz de transporte, em especial nas viagens por motivo de trabalho e estudo, em médio e longoprazo.

Art.46. Constituem ações relativas ao transporte individual motorizado por automóvel e motocicleta:

- I - Identificar vias destinadas a receber medidas de moderação do tráfego a partir da limitação de velocidades de 30 a 50 km/h (trinta a cinquenta quilômetros por hora), de forma a permitir o compartilhamento do leito viário por modos de transporte motorizados e não motorizados, com maior segurança para os usuários;
- II - Definir política de estacionamento integrada às diretrizes do planejamento urbano municipal contribuindo para a racionalização da matriz de transporte;
- III- Identificar vias com porte para receber medidas de moderação do tráfego a partir implantação de binários que auxiliem no ordenamento do fluxo de veículos especialmente em locais que apresentem saturação em horário de pico (congestionamentos) no sistema viário municipal;
- IV- Definir, em longo prazo, áreas para implantação de estacionamentos de usuários integrados ao sistema de transporte urbano.

Art.47. Constituem ações relativas ao transporte individual por automóvel privado remunerado:

- I - Incentivar o uso de novas tecnologias de comunicação entre usuários e prestadores de serviço;
- II - Fazer gestão do serviço de transporte individual motorizado, a fim de adequar a frota às necessidades da população, bem como equacionar o equilíbrio entre os serviços relativos ao transporte individual motorizado público e ao transporte individual motorizado privado remunerado, através da simplificação e racionalização das exigências para a circulação, a fim de promover a concorrência sustentável entre serviços de transporte;

III - Estudar a criação de novos serviços de táxi, com a implantação, reorganização, ampliação ou remanejamento de novas paradas ou, ainda, aproveitando as paradas existentes;

IV - A exploração intensiva da malha viária para viabilizar, organizar e intermediar a prestação de serviço transporte individual por automóvel privado remunerado é condicionada à outorga onerosa e pagamento de preço público como contrapartida do direito de uso intensivo do viário urbano outorgado as empresas gestoras de sistemas de transporte por aplicativos.

Art.48. São ainda princípios norteadores da prestação do serviço de transporte individual por automóvel privado remunerado a segurança, conforto, a eficiência, a capilaridade, efetividade na prestação dos serviços, a coexistência sustentável entre os diferentes modais de serviço de transporte.

Art.49. Constituem objetivos relativos à logística urbana:

I - Racionalizar a distribuição de cargas urbanas, com vistas a minimizar o impacto das atividades de abastecimento na circulação de veículos;

II - Ampliar a segurança e reduzir o impacto das atividades de transporte de mercadorias sobre o sistema viário e centralidades;

III - Racionalizar as operações de logística urbana, cooperando com entidades públicas e privadas, em consonância com as políticas de uso e ocupação do solo, desenvolvimento econômico e gestão da mobilidade.

§1º - A política de logística urbana consiste na definição da operação e do disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária, de forma a compatibilizar a movimentação de passageiros com a distribuição das cargas.

§2º - A política de logística contempla a avaliação da eficácia, da eficiência e da efetividade da regulamentação, propondo as alterações e os ajustes necessários e as medidas de racionalização do sistema de distribuição, por meio, inclusive, de melhorias tecnológicas e da ampliação do sistema de circulação e de distribuição.

Art.50. Constituem ações relativas à logística urbana:

I - Estimular a criação de áreas de estacionamento exclusivo para cargas nos centros comerciais, com o objetivo de facilitar as operações de carga e descarga e de distribuição dos produtos;

II - Fiscalizar as áreas de carga e descarga, com vistas a impedir sua utilização de forma irregular;

III- Desenvolver, em conjunto com a sociedade civil organizada, alternativas para a redução do tempo de operações de carga e descarga;

IV - Estimular o compartilhamento de vagas para operação de carga e descarga pelos empreendimentos localizados na mesma área.

Art.51. Os objetivos do Sistema de Mobilidade são:

I - Melhoria das condições de mobilidade da população, com conforto, segurança e modicidade, incluindo os grupos de mobilidade reduzida;

II - Homogeneização das condições de macro acessibilidade entre diferentes regiões do Município;

III - Aumento da participação do transporte público coletivo e não motorizado na divisão modal;

IV - Redução do tempo de viagem dos munícipes;

V - Melhoria das condições de integração entre os diferentes modais de transporte;

VI - Promoção do desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade incluindo a redução dos acidentes de trânsito, emissões de poluentes, poluição sonora e deterioração do patrimônio edificado;

VII - Melhoria das condições de circulação das cargas no Município com definição de horários e caracterização de veículos e tipos decarga.

VIII - Eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte coletivo público por ônibus e na circulação urbana;

IX - Promover a política municipal de segurança no trânsito;

X - Promover a melhoria contínua dos serviços, equipamentos e instalações relacionados à mobilidade Urbana, aos sistemas de gerenciamento, controle e operação de trânsito e transportes através do Fundo de Assistência ao Trânsito - FUNDATRAN;

XI- Reconhecimento do espaço público como bem comum e da universalidade do direito de o cidadão deslocar-se utilizando qualquer meio e usufruir da cidade;

XII - Tornar a mobilidade urbana um fator positivo para o ambiente de negócios da cidade e de inclusão social.

Art.52. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Mobilidade devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I - Priorizar o transporte público coletivo, os modos não motorizados e os modos compartilhados, em relação aos meios individuais motorizados;

II - Diminuir o desequilíbrio existente na apropriação do espaço utilizado para a mobilidade urbana, favorecendo os modos coletivos que atendam a maioria da população, sobretudo os extratos populacionais mais vulneráveis;

III - Promover integração física, operacional e tarifária dos diferentes modos de transporte que operam no Município, reforçando o caráter de rede única com alcance metropolitano;

IV - Promover os modos não motorizados como meio de transporte urbano, em especial o uso de bicicletas, por meio da criação de uma rede estrutural cicloviária;

V - Promover a integração entre os sistemas de transporte público coletivo e os não motorizados e entre estes e o transporte coletivo privado rotineiro de passageiros;

VI - Promover o compartilhamento de automóveis, inclusive por meio da previsão de vagas para viabilização desse modal;

VII - Complementar, ajustar e melhorar o sistema viário em especial nas áreas de urbanização incompleta, visando sua estruturação e ligação interbairros;

VIII- Complementar, ajustar e melhorar o sistema de transporte público coletivo, aprimorando as condições de circulação dos veículos;

IX - Implementar, ajustar e melhorar o sistema cicloviário;

X - Aumentar a confiabilidade, conforto, segurança e qualidade dos veículos empregados no sistema de transporte coletivo;

XI- Promover o uso eficiente dos meios de transporte com o incentivo das tecnologias de menor impacto ambiental;

XII - Elevar o patamar tecnológico e melhorar os desempenhos técnicos e operacionais do sistema de transporte público coletivo;

XIII - Incentivar a renovação ou adaptação da frota do transporte público e privado urbano, visando reduzir as emissões de gases de efeito estufa e da poluição sonora, e a redução de gastos com combustíveis com a utilização de veículos movidos com fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes, tais como gás natural veicular, híbridos ou energia elétrica;

XIV- Promover o maior aproveitamento em áreas com boa oferta de transporte público coletivo por meio da sua articulação com a regulação do uso e ocupação do solo;

XV - Estabelecer instrumentos de controle da oferta de vagas de estacionamento em áreas públicas e privadas, inclusive para operação da atividade de compartilhamento de vagas;

XVI - Articular e adequar o mobiliário urbano novo e existente à rede de transporte público coletivo;

XVII- Aprimorar o sistema de logística e cargas, de modo a aumentar a sua eficiência, reduzindo custos e tempos de deslocamento;

XVIII- Articular as diferentes políticas e ações de mobilidade urbana, abrangendo os três níveis da federação e seus respectivos órgãos técnicos;

XIX - Promover ampla participação de setores da sociedade civil em todas as fases do

planejamento e gestão da mobilidade urbana;

XX - Incentivar a utilização de veículos automotores movidos à base de energia elétrica ou a hidrogênio, visando reduzir as emissões de gases de efeito estufa e a poluição sonora e a redução de gastos com combustíveis com a utilização de veículos movidos com fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes;

XXI - Criar estacionamentos públicos ou privados nas extremidades dos eixos de mobilidade urbana nos terminais de integração e de transferência de transporte coletivo.

Art.53. O desenvolvimento e a promoção de ações e medidas educativas de modo a sensibilizar e conscientizar a população sobre a importância de se atender aos princípios da ordenação e direcionamento do fluxo de veículos e do incentivo a promoção dos meios de transportes coletivos em detrimento daqueles individuais.

Art.54. A busca pela integração entre a política de desenvolvimento urbano e as respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, saúde, educação, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito do Município de Diadema.

Art.55. O desenvolvimento de ações e medidas que priorizem projetos de transporte público coletivo estruturadores no município, assegurando melhores condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade em todo espaço urbano promovendo ainda seu aprimoramento.

Art.56. A priorização do investimento público à melhoria da expansão do sistema viário que favoreçam a implantação e prolongamento de redes estruturantes de transporte público coletivo.

SUBSEÇÃO II DO PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Art.57. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Diadema é o instrumento de efetivação da política de mobilidade urbana e tem por finalidade atender as necessidades de mobilidade da população do Município de Diadema, bem como orientar as ações relativas aos modos de transporte, serviços e infraestrutura viária e de transportes, garantindo o deslocamento de pessoas, veículos e cargas em seu sistema viário.

Art.58. São minimamente objetivos estratégicos do Plano de Mobilidade Urbana de Diadema:

I - A ampliação do percentual de viagens em modos de transporte coletivo em relação ao total de viagens em modos motorizados individuais, tendo como meta aumentar a atratividade para o deslocamento do cidadão através do transporte coletivo, sobre o transporte motorizado individual;

II - Promover a melhoria contínua dos serviços, equipamentos e instalações relacionados à mobilidade Urbana, aos sistemas de gerenciamento, controle e operação de trânsito e transportes através do Fundo de Assistência ao Trânsito - FUNDATRAN;

III - Promover a política municipal de segurança no trânsito;

IV - Observar para que as intervenções no sistema de mobilidade urbana contribuam para a melhoria da qualidade ambiental e que busquem estimular o uso de modos não motorizados de transporte alternativamente;

V - Tornar a mobilidade urbana um fator positivo para o ambiente de negócios da cidade e de inclusão social;

VI- Análise sobre as condições de acessibilidade e mobilidade existentes no Município e suas conexões entre bairros e com os municípios da região a fim de identificar os diferentes tipos de demandas urbanas, sociais, demográficas, econômicas e ambientais que deverão nortear a formulação das propostas;

VII- Ações para a ampliação e aprimoramento do sistema de transporte público coletivo por ônibus no Município de Diadema, considerando todos os seus componentes, como infraestrutura

- viária, terminais, sistemas de monitoramento remoto, material rodante, entre outros;
- VIII- Modelo institucional para o planejamento da mobilidade, promovendo maior integração entre as esferas municipal e estadual, tanto no âmbito da formulação de políticas setoriais, como na esfera do desenvolvimento técnico dos trabalhos, objetivando maior integração;
- IX - Programa para o gerenciamento dos estacionamentos no Município com controle de estacionamento nas vias públicas, limitação de estacionamentos nas áreas centrais e implantação de estacionamentos públicos associados com o sistema de transporte público coletivo por ônibus, o compartilhamento de automóveis, as centralidades urbanas e as rodovias;
- X - Ações para garantir a acessibilidade universal aos serviços, equipamentos e infraestruturas de transporte público coletivo, com adequações das calçadas, travessias, sarjetas, sarjentões, e acessos às edificações;
- XI- Produção de estudos de viabilidade para a efetivação da ligação de regiões da cidade por meio da implantação de viadutos sobre a rodovia dos Imigrantes;
- XII - Intervenções para complementação, adequação e melhoria do sistema viário estrutural necessários para favorecer a circulação de transportes coletivos e não motorizados e promover ligações mais eficientes entre os bairros e as centralidades;
- XIII- Sistema de monitoramento integrado e remoto dos componentes do Sistema de Mobilidade;
- XIV - Estratégias para a configuração do sistema de circulação de carga no Município, abrangendo as esferas de gestão, regulamentação e infraestrutura e definição do sistema viário de interesse do transporte de carga;
- XV - Estratégias para a configuração do sistema de circulação de transporte privado e de fretamento, abrangendo as esferas de gestão, regulamentação e infraestrutura e definição do sistema viário de interesse do transporte coletivo privado e fretado de passageiros;
- XVI - Intervenções para a implantação do sistema cicloviário complementar ao sistema de transporte público coletivo de média capacidade;
- XVII- Ações para implantação de políticas de controle de modos poluentes e menos eficientes de transporte;
- XVIII- Promover a política municipal de segurança no trânsito;
- XIX - Tornar a mobilidade urbana um fator positivo para o ambiente de negócios da cidade e de inclusão social.

Art.59. A meta global do Plano de Mobilidade Urbana de Diadema é garantir a mobilidade e a acessibilidade no ambiente urbano por meio de redes integradas, do gerenciamento da demanda e da melhoria contínua da qualidade dos serviços de transporte público coletivo prestado, resultando em uma divisão modal mais equilibrada com a priorização desse modal de transporte em detrimento do uso de automóveis e motocicletas.

Art.60. Constitui parâmetro mínimo para o alcance da meta global a inversão da observação de tendência de crescimento do número de viagens realizadas em veículos individuais e particulares, de modo a, no mínimo, manter a participação atual do modo coletivo na matriz de viagens do Município e aumentando a participação dos modos não motorizados, garantindo ainda a redução da participação do modo motorizado individual, especialmente nas viagens a trabalho e estudo.

Art.61. Para o atendimento dos objetivos estratégicos do Plano de Mobilidade Urbana de Diadema, deverão ser estabelecidas metas de curto, médio e longo prazo, cuja observância será monitorada por meio de indicadores de desempenho, acompanhadas pelo Conselho Deliberativo do Fundo de Assistência ao Trânsito - FUNDATRAN e ou, outro colegiado criado especificamente com esse objetivo integrado a outras secretarias municipais ou não.

Parágrafo único - Os prazos das ações previstas no Plano de Mobilidade Urbana de Diadema devem ser fixados com os seguintes indicadores, contados da data de aprovação e sanção de lei municipal específica com a instituição do Plano:

- I – Ações de curto prazo: até 3 (três) anos;
- II – Ações de médio prazo: até 06 (seis) anos;
- III – Ações de longo prazo: até 10 (dez) anos.

Art.62. O detalhamento técnico do Plano de Mobilidade Urbana de Diadema será elaborado pelo Executivo e deverá contemplar:

I - O detalhamento dos objetivos estratégicos do Plano de Mobilidade Urbana de Diadema, em consonância com seus princípios e diretrizes bem como observados os princípios desta Lei;

II - A definição das metas de curto, médio e longo prazo;

III- A definição dos indicadores de desempenho e de monitoramento do sistema de mobilidade urbana;

IV - As ações e as políticas que associem o uso e a ocupação do solo à capacidade de transporte, de forma a contribuir para o desenvolvimento econômico e urbano da cidade garantido retorno social e econômico dos investimentos em infraestrutura, propondo alterações na legislação, se necessário;

V- A inclusão de medidas voltadas para a finalidade de racionalização da matriz de transportes do município, priorizando os modos de transporte que acarretem menor impacto ambiental observando-se a linhas de desejo para os deslocamentos conforme indicado, não se limitando, mas considerando dados da pesquisa origem destino (2019);

VI - Os programas, projetos e infraestruturas destinados aos modos de transporte não motorizados deverão abordar sua integração aos demais modos de transporte, quando possível, observando-se ainda:

- a) A identificação das vias prioritárias para circulação de pedestres no acesso ao transporte coletivo, com vistas à sua melhoria por meio da ampliação e manutenção dos passeios;
- b) Previsão de implantação de infraestrutura para circulação de bicicletas, contemplando ciclofaixas, ciclovias ou ciclorrotas, observados sempre os requisitos de segurança da circulação desse modo de deslocamento de transporte sobre os demais;
- c) As ações de estímulo à circulação a pé, incluindo a iluminação de travessias e de calçadas e a sinalização indicativa para o pedestre, bem como ações educativas com ênfase em segurança de trânsito, entre outras;
- d) As ações de estímulo ao uso da bicicleta, incluindo a sinalização indicativa para o ciclista, as ações educativas focadas em segurança, a implantação de bicicletários e o sistema de informação para o deslocamento por bicicletas, entre outras.

VII - Os serviços de transporte coletivo em suas diversas interfaces, contendo:

- a) A rede estruturante do transporte público coletivo e suas tecnologias;
- b) A composição das linhas do sistema convencional;
- c) O estudo, análise e a criação, operação e manutenção, através de concessão específica ou ampliação das atuais, de linhas de menor capacidade e que atendam vilas e núcleos habitacionais específicos;

VIII - Os demais serviços de transporte coletivo, incluindo-se as linhas executivas, de transporte fretado e outros possíveis serviços que vierem a ser implantados;

IX - As infraestruturas do sistema de mobilidade urbanas existentes voltadas para o transporte coletivo, especificando as áreas prioritárias a serem definidas para:

- a) Construção de vias, pistas e faixas exclusivas e preferenciais para o transporte público coletivo;
- b) Implantação de terminais e estações de embarque e desembarque em locais com necessidade identificada.

X- O sistema de circulação municipal, com a correspondente, identificação e classificação de vias locais, arteriais, as coletoras, bem como os acessos e as rodovias que interligam ao sistema viário municipal;

XI - A garantia de acessibilidade física para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade, especialmente no transporte coletivo;

XII - A operação e o disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária, a partir do conceito de logística urbana, compatibilizando a movimentação de passageiros com a garantia da distribuição das cargas de forma eficiente e eficaz no sistema viário municipal;

XIII - As ações referentes aos polos geradores de tráfego, de forma a equacionar estacionamento e operações logísticas, sem estimular o acesso por modos de transporte individual motorizado, melhorando o acesso por modos de transporte coletivos e não motorizados, incluindo espaços internos para o estacionamento de bicicletas;

XIV - Os mecanismos e os instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade urbana;

XV - A identificação de meios institucionais que assegurem a implantação e a execução do planejamento da mobilidade urbana.

Art.63. O Plano de Mobilidade Urbana de Diadema deverá ser compatibilizado com este Plano Diretor, conforme previsto no § 3º do Art. 24 da Lei nº 12.587/2012.

Parágrafo Único - O Plano de Mobilidade Urbana deverá contemplar medidas destinadas a atender aos núcleos urbanos informais consolidados.

Art.64. Garantia de acesso às benfeitorias urbanas e a integração e articulação das áreas de vilas e favelas e das áreas periféricas carentes ao sistema viários e a malha de transportes existentes.

SUBSEÇÃO III DO SISTEMAVIÁRIO

Art.65. A estruturação urbana deve associar a ocupação e o uso do solo às ações relativas à mobilidade urbana, tendo como objetivos:

I - Estimular o adensamento nas regiões de entorno das áreas servidas por sistemas de transporte de alta capacidade, especialmente dos corredores de transporte e viários, das estações do transporte público e das áreas de centralidades, inclusive por meio da utilização dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei;

II- Equacionar e internalizar, nos empreendimentos de impacto, o estacionamento e as operações logísticas sem, contudo, estimular o acesso por modos de transporte individual;

III - Qualificar a estrutura complementar aos modos de transporte coletivos e não motorizados, incluindo a disponibilização de espaços internos aos empreendimentos para o estacionamento de bicicletas;

IV - Adequar a densidade populacional e de empregos à capacidade de transporte, com a definição de patamares de adensamento em torno dos eixos de transporte coletivo tomando como referência a capacidade de suporte local e o ordenamento e uso do solo previstos nesta Lei;

V- Garantir o tratamento dos espaços públicos de forma a estruturar a circulação em modos de transporte não motorizados e qualificar o acesso ao sistema de transporte coletivo nos corredores e centralidades;

VI - Ampliar a estrutura relativa à utilização dos modos de transporte não motorizados;

VII - Priorizar o adensamento nas centralidades e desenvolver sua infraestrutura de forma a torná-las acessíveis priorizando modos coletivos e não motorizados, bem como facilitando as atividades de abastecimento necessárias ao seu funcionamento;

VIII - Garantir que as medidas mitigadoras e compensatórias definidas em processos de licenciamento de empreendimentos de impacto sejam compatíveis com os mecanismos de controle, mitigação e investimento a fim de que o ônus decorrente de sua instalação não seja arcado pela coletividade.

Art.66. As vias são elementos estruturais urbanos que desempenham diferentes funções viárias, que podem ser classificadas de acordo com suas características, seja deslocamento entre locais,

circulação, acesso a edificações e ambiente urbano.

Parágrafo Único. Consideram-se vias, todas as ruas, avenidas, logradouros, caminhos, passagens, estradas e rodovias, bem como vias internas de condomínios em conformidade com o CTB - Código de Trânsito Brasileiro.

Art.67. É considerado trânsito toda utilização das vias para circulação, parada, estacionamento e operação de carga e descarga em conformidade com o CTB - Código de Trânsito Brasileiro.

Art.68. A hierarquização serve a finalidade de classificar e organizar o sistema viário, facilitando a resolução de qualquer conflito de função e obtendo maior eficiência do sistema viário, seguindo o princípio clássico de hierarquia funcional, definindo a função prioritária de cada elemento do sistema, levando em consideração qualquer transição, gerando um sistema contínuo e balanceado de mobilidade.

Art.69. A utilização da hierarquização funcional do sistema viário deverá permitir melhor planejamento, organização e eficiência, tanto em projetos de criação, como de intervenções, fazendo com que as vias sejam correspondentes com a função e sua demanda, sejam de acesso, sejam de percurso.

Art.70. As vias urbanas são classificadas da seguinte forma:

- I - De trânsito rápido – caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;
- II - Arterial – caracterizada por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- III - Coletora – destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- IV - Local – caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Art.71. O sistema de mobilidade geral e o sistema viário do município de Diadema são decorrentes do planejamento físico e de sua consecução que se processará com observância às normas e critérios básicos relacionados na presente Lei, sem prejuízo das demais, devendo ser observadas, obrigatoriamente, na aprovação de projetos e na execução de qualquer obra particular, bem como em todas as iniciativas do poder executivo.

Art.72. Os projetos e a execução de serviços e obras públicas, bem como as modificações ou reformas que nele tiverem que ser realizadas, deverão atender às exigências e aos critérios fixados nesta Lei.

Art.73. Os órgãos e entidades públicos ou privados com atuação no Município, cujo objeto de trabalho seja a elaboração de serviços ou operação no sistema viário deverão atender, no que couber, às normas e diretrizes municipais aos seus serviços.

Art.74. O sistema de mobilidade do sistema viário é um instrumento operacional e um processo dinâmico, organicamente integrado e harmônico nos seus elementos, componentes e estará sempre a serviço do desenvolvimento do município, do bem-estar de sua população e da ação governamental em suas múltiplas interfaces.

Art.75. O Poder Executivo providenciará a elaboração de Lei específica disciplinando e classificando as vias que compõem o sistema viário municipal para fins de hierarquização observando-se as seguintes diretrizes:

I - A hierarquização do sistema viário objetiva:

- a) Assegurar o desenvolvimento físico-racional das estruturas urbanas;
- b) Proporcionar estruturas urbanas capazes de atender plenamente as funções de deslocamento do cidadão para todas as suas atividades, seja por modo ativo ou motorizado;
- c) Melhorar a qualidade de vida do cidadão, especialmente pela facilidade de acesso as diversas regiões da cidade, pelo acesso à serviços básicos de infraestrutura urbana e aos equipamentos sociais existentes ou que vierem a ser viabilizados, observando-se sempre o ordenamento do fluxo de veículos e polos geradores de tráfego;

II - O Sistema Viário do Município é constituído pelas vias existentes e projetadas, quer sejam municipais ou estaduais, conforme consta do mapa base do Município atualizado, que constitui parte integrante desta Lei;

III - As vias de circulação pública que forem traçadas nos Planos de urbanização ou projetos viários aprovados, após a sua correta execução e aceitação pela Prefeitura, terão sua inclusão na correspondente planta oficial, passando a integrar o Sistema Viário deste Município;

IV - Em qualquer área do território do Município de Diadema é proibida a abertura de vias de circulação pública, sem prévia autorização e aprovação da Prefeitura;

V - O Sistema Viário do Município de Diadema deverá ser planejado segundo a importância das vias, compatível com as funções programadas para estas na estrutura viária do Município, assegurando sempre a adequada integração das vias entre si;

VI - As principais funções a considerar no planejamento, no processo e na implantação das vias de circulação são as seguintes:

- a) Proporcionar espaços livres necessários à insolação, iluminação e ventilação adequadas dos imóveis lindeiros;
- b) Garantir o máximo de facilidade, conveniência e segurança na circulação de transeuntes e de veículos, com o mínimo de restrições a esta circulação;
- c) Garantir a adequada instalação das redes aéreas e subterrâneas dos serviços públicos.

VII - Para se adequarem as funções que terão de desempenhar, as vias de circulação das áreas urbanas, de interesse especial deste Município deverão ser organicamente articuladas entre si e atender às especificações técnicas fixadas por esta e outras leis que vierem a ser sancionadas.

Art.76. O sistema de circulação de pedestres é definido com o objetivo de vias e estruturas físicas destinadas a circulação de pedestres.

SUBSEÇÃO IV DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Art.77. O Sistema de Circulação de Pedestres é definido como o conjunto de vias e estruturas físicas destinadas à circulação de pedestres.

Art.78. São componentes do Sistema de Circulação de Pedestres:

- I - calçadas;
- II - vias de pedestres (calçadões);
- III - faixas de pedestres e lombofaixas;
- IV - transposições e passarelas;
- V - sinalização específica;
- VI - passagens e escadarias.

SUBSEÇÃO V DO SISTEMA CICLOVIÁRIO

Art.79. O Sistema Cicloviário é caracterizado por um sistema de mobilidade não motorizado e definido como o conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação segura dos ciclistas e de ações de incentivo ao uso da bicicleta.

Art.80. São componentes do Sistema Ciclovitário:

- I - ciclovias;
- II - ciclofaixas;
- III - ciclorrotas;
- IV - bicicletários e demais equipamentos urbanos de suporte;
- V – sinalização ciclovitária;
- VI - sistema de compartilhamento de bicicletas.

Art.81. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Ciclovitário devem ser orientados segundo o objetivo de estruturar uma rede complementar de transporte, integrando os componentes do Sistema Ciclovitário e os demais meios de transporte.

Art.82. É diretriz do Sistema Ciclovitário a implantação de redes ciclovitárias associadas às redes de transporte público coletivo motorizado bem como a garantir o deslocamento seguro e confortável de ciclistas em todas as vias.

SEÇÃO II

DOS TRANSPORTES

SUBSEÇÃO I

DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Art.83. O Sistema de Transporte Público, tem caráter essencial e estruturador, sendo prioritário para o planejamento do desenvolvimento urbano do município e para implementação das diretrizes deste plano diretor, devendo as ações da administração municipal, refletir a sua prioridade.

Art.84. O Sistema de Transporte Público Coletivo é o conjunto de modais, infraestruturas e equipamentos que realizam o serviço de transporte de passageiros, acessível a toda a população, com itinerários e preços fixados pelo Poder Público.

Art.85. São componentes do Sistema de Transporte Público Coletivo:

- I - veículos que realizam o serviço de transporte público coletivo;
- II - pontos de parada e terminais de integração e transbordo;
- III - vias, segregadas ou não;
- IV - pátios de manutenção e estacionamento;
- V - instalações e edificações de apoio ao sistema.

Art.86. Legislação específica regulamentará o Sistema de Transporte Público estabelecendo as diretrizes, os objetivos e as metas a serem alcançadas de curto, médio e longo prazo.

CAPÍTULO IV

DA HABITAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SEÇÃO I

DA HABITAÇÃO

SUBSEÇÃO I

DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS DA HABITAÇÃO

Art.87. A Política Municipal de Habitação para garantir o acesso à moradia e melhoria das

condições de habitabilidade dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda estabelece as seguintes diretrizes gerais:

- I - Regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais precários de baixa renda;
- II - Priorização da remoção de unidades residenciais dos núcleos habitacionais que estejam em condições de risco, que interfiram na implantação de obras públicas ou cuja realocação seja necessária para viabilização de desadensamento e urbanização do núcleo de origem, garantindo seu direito à moradia digna;
- III - Estímulo a formas de participação efetiva da comunidade e suas entidades representativas no estudo, encaminhamento e solução dos programas habitacionais;
- IV - Promoção da participação da população beneficiada nos programas habitacionais no gerenciamento e administração dos recursos, através de autogestão eco-gestão;
- V - Promoção do acesso à terra para produção de moradia para a população de baixa renda, conforme definido por lei municipal específica, através, entre outros, da utilização adequada das áreas ociosas e da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;
- VI - Integração do município em ações regionais de Política Habitacional;
- VII - Priorização do atendimento da demanda referente à população em situação de vulnerabilidade social, risco pessoal e social conforme previsto no § 4º do artigo 6º da Lei Municipal nº 3.715 de 21 de dezembro de 2017.

Parágrafo Único – O Poder Executivo Municipal – PEM priorizará seu público alvo de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos conforme demanda cadastrada.

Art.88. São objetivos da política habitacional no Município:

- I - Reconhecer o déficit habitacional como responsabilidade do poder público;
- II - Promover a atualização e análise técnica qualitativa e quantitativa do levantamento do déficit habitacional do Município;
- III - Assegurar, como premissa à função social da cidade, o direito à moradia digna, legal e com adequada habitabilidade;
- IV - Promover programas visando à redução do déficit habitacional, associados ao ordenamento do espaço urbano para as diversas faixas de renda que atendam os diferentes tipos de necessidades habitacionais existentes no município, criando incentivos à participação da iniciativa privada com a utilização dos instrumentos de política urbana e gestão ambiental, priorizando o atendimento à população de baixa renda, que incluam:
 - a) Produção de moradias;
 - b) Urbanização de assentamentos sem condições mínimas de habitabilidade;
 - c) Regularização de assentamentos urbanos informais.
- V - Promover a regularização fundiária de loteamentos clandestinos e irregulares a partir de recuperação e compensação ambiental quando necessária;
- VI - Estabelecer Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS visando a regularização física, urbanística e fundiária dos assentamentos e a garantia da reserva de áreas para o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e que possibilitem a aplicação de mecanismos excepcionais que assegurem o direito à moradia e o cumprimento da função social da propriedade;
- VII - Promover a regularização física, urbanística e fundiária dos assentamentos urbanos precários e, em especial daquelas inseridas nas Áreas Especiais de Interesse Social, delimitadas na Carta 4 anexa, mediante programas específicos de fixação ou reassentamento e a utilização dos instrumentos relacionados no Título III desta Lei, conforme o caso, observando:
 - a) A conservação da qualidade do ambiente urbano, admitindo-se a instituição de parâmetros urbanísticos especiais nos casos de empreendimentos de interesse social, desde que preservados os padrões mínimos de salubridade;
 - b) A adequação às condições de urbanidade dos assentamentos, com oferta adequada de

serviços públicos, equipamentos e infraestrutura urbana e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

VIII - Promover a inclusão social, ambiental e urbanística com as demais políticas públicas da população de baixa renda, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação de assentamentos precários existentes;

IX - Associar a política habitacional às demais políticas públicas, com ênfase às sociais e de geração de renda, visando a sustentabilidade das ações através da inclusão social da população beneficiada;

X - Articular a definição e a promoção dos Programas Habitacionais com as Políticas de Desenvolvimento Urbano e de Ordenamento do Município, visando o aproveitamento e conservação da infraestrutura básica de saneamento, de serviços de transporte, de educação, de saúde, de cultura, de esportes e de lazer;

XI - Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais, em especial em áreas de preservação, de especial interesse, de uso comum do povo, nas áreas de risco e qualquer outra inadequada ao uso habitacional.

Art.89. Para o atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda poderão ser promovidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada ou ainda em parceria de ambos, programas, projetos ou ainda programas conjuntamente com projetos de Habitação de Interesse Social – HIS, através dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, conforme as normas estabelecidas neste Plano Diretor.

Art.90. Visando atender a demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos dos incisos II e VII do artigo 87 desta Lei, o Poder Executivo Municipal - PEM, com meios próprios ou em ações conjuntas com agentes promotores da iniciativa privada, associações de moradia, movimentos de moradia ou ainda, por demais esferas de governo, poderá valer-se em especial dos seguintes instrumentos previstos nesta Lei:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios nos imóveis delimitados na Carta 7 Imóveis Não Edificados e Subutilizados, para atender à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e/ou Habitação de Mercado Popular-HMP;

II - Direito de Preempção nos imóveis delimitados na Carta 6 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção e localizados em zonas de uso e áreas em que for permitida a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e/ou Habitação de Mercado Popular –HMP;

III - Consórcio Imobiliário nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;

IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

V - Arrecadação de Bens Abandonados;

VI – Cota Moradia.

Art.91. O Plano Municipal de Habitação servirá de orientação e referência para os assuntos correlatos e nele serão estabelecidas as diretrizes específicas e as metas da ação municipal de curto, médio e longo prazo, observadas as políticas e diretrizes de caráter geral, estabelecidas neste Plano Diretor.

SUBSEÇÃO II DOS DISPOSITIVOS PARA PRODUÇÃO HABITACIONAL

Art.92. Para fomentar e garantir a Produção Habitacional necessária para atendimento da demanda prioritária estabelecidas nos incisos II e VII do artigo 87 desta Lei, o Poder Executivo Municipal - PEM poderá utilizar os seguintes dispositivos:

I - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS destinados à produção de habitação para a população de baixa renda, os quais serão enquadrados nas seguintes subcategorias de uso:

- a) HIS – Habitação de Interesse Social, destinada à faixa de renda familiar de até 03 (três) salários mínimos e prioritariamente à demanda estabelecida nos incisos II e VII do artigo 87 desta Lei, localizada em áreas de risco, desadensamento, interferência com obras públicas;
- b) HMP - 1 – Habitação de Mercado Popular, destinada à faixa de renda familiar de 03 (três) a 05 (cinco) salários mínimos;
- c) HMP – 2 - Habitação de Mercado Popular, destinada à faixa de renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos.

II – Cota Moradia cuja produção de Habitação de Interesse social fica vinculada a aprovação de Empreendimentos conforme definido nos artigos 128 e 129 deste Plano Diretor.

Art.93. A produção dos EHIS estabelecida no inciso I do artigo 92 será regulada pelos parâmetros de uso e ocupação do solo sintetizado no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta Lei e demais exigências previstas em legislação municipal, estadual e federal.

Art.94. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS enquadrados nas subcategorias previstas nas alíneas a) , b) e c) do inciso I , do artigo 92 desta Lei, deverão apresentar para instrução do processo:

- I - A relação dos beneficiários cadastrados no CADÚNICO;
- II - vinculação do EHIS objeto da aprovação, à programas oficiais subsidiados pela União ou Estado e o órgão gestor financeiro responsável.

Art.95. A demanda habitacional prioritária estabelecida nos incisos II e VII, do artigo 87 desta Lei, será indicada pelo Poder Executivo Municipal - PEM, através da Secretariade Habitação e Desenvolvimento Urbano – SHDU, para cada EHIS relativa a produção oriunda da Cota Moradia.

Art.96. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social –EHIS enquadrados na subcategoria HMP que venham a ser promovidos por associações de moradia ou movimentos de moradia, poderão indicar para atendimento da Cota Moradia a demanda estabelecida no inciso II e VII do artigo 87 desta Lei do seus próprios quadros de associados, desde que se enquadrem na faixa de renda familiar estabelecida na alínea a) do artigo 92 e comprovados através do inciso I do artigo 94 da presente Lei.

§ 1º Para o cumprimento do dispositivo previsto no *caput*, caberá ao Poder Executivo Municipal – PEM dar anuência.

§ 2º Poderá, desde que em comum acordo, o Poder Executivo Municipal – PEM, as associações de moradia e os movimentos de moradia, para atendimento da demanda prioritária do Município estabelecida no inciso II e VII do artigo 87 desta Lei, utilizar a demanda atendida pelo Programa Municipal de Auxílio Aluguel.

§ 3º A emissão do “Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social” referente ao atendimento da demanda de HMP nos termos definidos no *caput*, não poderá em hipótese alguma ser emitido anteriormente à emissão do “Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social” referente ao atendimento da demanda de HIS, ficando condicionado também ao atendimento do inciso I do artigo 94 da presente Lei.

§ 4º Ficam dispensados de pagamento da contrapartida financeira relativa a Outorga Onerosa do Direito de Construir os Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS enquadrados nas subcategorias de uso HISh e HISv bem como a subcategoria HMP promovidas

exclusivamente por associações de moradia e movimentos de moradia.

§ 5º Nos empreendimentos referentes ao atendimento da demanda de HIS, em que haja participação de órgão gestor financiador, a exigência de que trata o parágrafo 1º será cumprida no ato da transferência da propriedade da área ao ente da financiadora participante.

§ 6º Em caráter excepcional para o atendimento da demanda prioritária estabelecidas nos incisos II e VII do artigo 87 desta Lei o Poder Executivo Municipal – PEM poderá autorizar o enquadramento de associados que superem em até 10 % do teto da faixa de 0 a 03 (três) salários mínimos.

Art.97. A produção habitacional executada pelo Poder Executivo Municipal - PEM para atendimento a população de baixa renda, poderá se utilizar dos Instrumentos Indutores da Função Social em especial da Cota Moradia previstos nesta Lei.

Art.98. Não haverá lançamento de ITBI em relação ao primeiro registro do imóvel resultante de Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, conforme lei específica.

Art.99. O lançamento de IPTU individualizado para as unidades habitacionais decorrentes da expedição do “Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social” se dará no exercício subsequente.

Art.100. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS promovidos por associações de moradia, movimentos de moradia ou empresas da construção civil devidamente credenciadas conforme GERIC da Caixa Econômica Federal, em terrenos de sua propriedade, poderão ser beneficiados com acréscimo de 1,0 ponto ao Índice de aproveitamento máximo disposto no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexo, desde que atendida a demanda estabelecida no inciso II e VII do artigo 87 em conformidade com os critérios previstos nesta Lei.

Art.101. Na ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes para os Empreendimentos de Interesse Social, promovidos pelas associações de moradia ou movimentos de moradia a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, deverá requerer a formalização de parceria com o Município, visando o atendimento da demanda prioritária indicada pelo Poder Executivo Municipal - PEM, estabelecida nos termos dos incisos II e VII do artigo 87 da presente Lei.

Parágrafo Único - Na parceria de que trata o *caput*, o percentual de famílias a serem atendidas não poderá ultrapassar 5% (cinco por cento) do número de unidades habitacionais produzidas no empreendimento.

SUBSEÇÃO III

DOS PLANOS DE REURBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PRIS

Art.102. As Áreas Especiais de Interesse Social 2 - AEIS2 serão objeto de intervenções promovidas pelo Poder Público e/ou pela iniciativa privada, visando a regularização fundiária e urbanística ambientalmente sustentável, nos termos da legislação específica, observadas as seguintes diretrizes:

- I - Alocação de todos os moradores inicialmente instalados na área de intervenção, mesmo que em outro local;
- II - Definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III - Manutenção, sempre que possível, das edificações e dos acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área, a acessibilidade e as condições de

mobilidade urbana do entorno;

IV - Compatibilidade entre as obras propostas e o sistema viário, redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário existentes no entorno;

V - Melhoria da qualidade ambiental através da recuperação das áreas ambientalmente frágeis e ampliação das áreas permeáveis;

VI - Melhoria da qualidade ambiental através da adoção de medidas mitigadoras;

VII-Implantar o Plano de Regularização de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária;

VIII - Proposta de programas educativos e de inclusão social, quando couber, indicando as ações a serem realizadas antes, durante e após a execução das obras.

Art.103. No processo de Regularização Fundiária Urbanística das Áreas Especiais de Interesse Social 2 - AEIS 2 que implicar na necessidade de desadensamento da área de origem com reassentamento de parte das famílias em outra área, o Poder Executivo Municipal – PEM obriga-se a elaborar Plano de Regularização de Interesse Social – PRIS, contendo pelo menos os seguintes elementos:

I - Projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização, tanto na área original como na área de reassentamento;

II - Projetos técnicos de infraestrutura urbana, considerando as necessidades específicas da área e grau de consolidação e adequação da infraestrutura existente;

III - Licenciamento Ambiental do Plano de Regularização de Interesse Social, através do órgão ambiental municipal competente nos termos do § 1º do artigo 12 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Nos Planos de Regularização de Interesse Social - PRIS poderão ser autorizados usos mistos, que sejam caracterizados como geração ou complementação de renda dos legítimos possuidores, desde que, compatíveis ao uso residencial com grau de incomodidade baixo, observado as seguintes diretrizes:

- a) Poderá ser efetuado remanejamento das famílias no próprio terreno ou reassentamento em outra área onde seja possível a implantação de EHIS;
- b) O projeto de reassentamento poderá abranger parte da AEIS 2 ou sua totalidade com a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei.

§2º Poderá a critério Poder Executivo Municipal - PEM em caso de extrema excepcionalidade adotar lote mínimo de 30m² (trinta metros quadrados) quando a área for localizada em AEIS 1, para remanejamento parcial de famílias a serem atendidas na área a ser realocada.

§3º Poderá o Poder Executivo Municipal – PEM, nas áreas objeto do Plano de Regularização de Interesse Social – PRIS, cuja finalidade seja regularização fundiária, ser dispensado de adotar parâmetro de lote mínimo, bem como os parâmetros mínimos estabelecidos para sistema viário.

§ 4º Na implementação do PRIS poderá a critério do Poder Executivo Municipal – PEM ser alterada as delimitações das AEIS 2 estabelecidas na Carta 4 anexa.

SUBSEÇÃO IV

DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO SOCIAL – IPTU SOCIAL

Art.104 Com os Planos de Regularização de Interesse Social – PRIS a serem adotados nas Áreas Especiais de Interesse Social 2 e 3 passíveis de individualizações de matrículas, fica instituída política tributária diferenciada através do IPTU- Social, cujos critérios serão definidos através de Legislação específica.

Parágrafo Único – Os critérios a serem adotados de acordo com o *caput* deverão ter como

premissa fundamental, a capacidade contributiva dos legítimos possuidores dos imóveis beneficiados.

SEÇÃO II DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SUBSEÇÃO ÚNICA DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Art.105. São diretrizes específicas do Desenvolvimento Econômico além das diretrizes e objetivos gerais previstas nos artigos 9º e 10 desta lei:

I - Apoiar as micro, pequenas e médias empresas, observadas a legislação de segurança do trabalho e a qualidade ambiental da cidade;

II - Promover gestões e/ou parcerias com entidades e organizações federais, estaduais e municipais, escolas técnicas, universidades e empresas, visando:

- a) O combate ao desemprego e ao analfabetismo;
- b) Promoção educacional em todos os níveis;
- c) A capacitação profissional;
- d) A inovação, a difusão e modernização tecnológica, industrial e empresarial.

III- Articular os setores público e privado, identificando estratégias específicas para o desenvolvimento econômico;

IV - Criar suporte à exportação de produtos, realizando parcerias com entidades ligadas ao comércio exterior, propagando informações e oportunidades comerciais;

V - Incentivar a formação ou instalação das seguintes modalidades de atividades econômicas:

- a) Cooperativas de produção;
- b) Incubadoras de empresas;
- c) Condomínios industriais;
- d) Estabelecimentos comerciais de pequeno e médio porte;
- e) Centros de entretenimento e lazer;
- f) Feiras e convenções.

VI - Promover o acesso aos recursos territoriais do Município para atividades compatíveis com o desenvolvimento econômico.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

CAPÍTULO I DA ABRANGÊNCIA

Art.106. Os instrumentos de política urbana e gestão ambiental poderão ser utilizados de forma isolada ou em conjunto de dois ou mais instrumentos em todo território do Município.

Parágrafo único. Para a implementação dos objetivos deste Plano Diretor, os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental poderão ser utilizados isoladamente ou em conjunto de dois ou mais instrumentos em toda área do território.

SEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art.107. O Poder Executivo Municipal – PEM, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, de:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV- Relação dos Imóveis que não cumprem a função social.

Art.108. O Poder Executivo Municipal – PEM, poderá utilizar-se, isolada ou conjuntamente, dos demais instrumentos previstos no Título III desta lei.

SUBSEÇÃO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art.109. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, os imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados e vazios urbanos os imóveis delimitados na Carta 7– Imóveis Não Edificados e Subutilizados.

Art.110. Os imóveis não edificados ou subutilizados seguem a seguinte tipificação:

- I - Não Edificados: lotes e glebas não edificados, com Índice de Aproveitamento (IA) utilizado igual a 0 (zero);
- II - Subutilização construtiva: lotes e glebas edificados, com Índice de Aproveitamento (IA) utilizado no imóvel, considerando a somatória da área construída das edificações existentes no imóvel forem inferiores a 15% (quinze por cento) do Índice de Aproveitamento (IA) permitido para a Zona de Uso ou Área Especial;
- III- Subutilização ocupacional: lotes e edificados não incluídos nos incisos I e II, cuja área ocupada da edificação para o exercício da atividade for inferior a 15 % (quinze por cento) área construída total;
- IV - Vazio Urbano: imóveis que não se enquadram em nenhum dos incisos anteriores mas que apresentam área livre não edificada superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º - Para efeito de aplicação do instrumento nos imóveis previstos nos termos dos incisos deste artigo, serão considerados os imóveis não edificados ou como subutilizados por período superior a 2 (dois) anos.

§ 2º - Não serão considerados para o computo do cálculo das áreas subutilizadas para efeito da subutilização construtiva, nos termos do inciso II e IV deste artigo, as porções do imóvel recobertas por vegetação de interesse ambiental, conforme análise dos órgãos competentes da Administração Municipal.

§ 3º As obrigações estabelecidas por esta lei aos proprietários de imóveis não edificados previstos no inciso I deste artigo não serão aplicadas enquanto o terreno for objeto de ação judicial ou não tiver acesso à infraestrutura básica, assim definidos pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

Art.111. Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

- I - Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos;
- II- Áreas grafadas como Áreas Especiais de Preservação Ambiental 1, 2 e 3 por este Plano Diretor, Áreas Verdes e Espaços Livres e parques privados que preservem porção significativa

de Mata Atlântica;

III - Forem classificados como IPHAC's, ou bens protegidos, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sidotransferido;

IV - Estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

Art.112. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal - PEM para o cumprimento da obrigação de promover o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, devendo promover o cumprimento da função social de sua propriedade, observando os seguintes prazos:

I - 01 (um) ano para:

- a) Utilizaçãode imóveis não utilizados ou com subutilização ocupacional, conforme definido no inciso I, do artigo anterior;
- b) Protocolização de pedido de Alvará de Construção e/ou Parcelamento, instruído com cronograma para execução do empreendimento, nos casos de imóveis não edificados ou com subutilização construtiva, nos termos do inciso II do artigo anterior.

II - 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º A notificação será feita por servidor municipal competente, na seguinte conformidade:

I - Pessoalmente ao proprietário do imóvel, no endereço constante do cadastro imobiliário municipal, ou no caso do proprietário ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - Por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, sendo que a transmissão do imóvel, por ato "*inter vivos*" ou "*causa mortis*", posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias ao novo proprietário ou sucessores, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de Diadema fornecer documento para que seja efetuado o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

§ 4º Os empreendimentos de grande porte, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, em prazo superior ao previsto no inciso II do *caput* deste artigo, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 5º A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no parágrafo anterior, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal - PEM, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis à espécie, nos termos do disposto nesta Lei e na legislação federal.

SUBSEÇÃO II DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art.113. Em caso do descumprimento das condições e prazos previstos no artigo 112 desta Lei,

o Poder Executivo Municipal - PEM procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota durante cinco exercícios fiscais consecutivos, nos termos estabelecidos em lei municipal específica.

§ 1º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 05 (cinco) anos, o Poder Executivo Municipal:

I - Manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a obrigação de promover o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios ou;

II - Poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 2º A partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Poder Executivo Municipal procederá ao seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 3º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

SUBSEÇÃO III DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art.114. Decorrido o prazo de 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, o Poder Executivo Municipal - PEM poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º Findo o prazo do artigo anterior o Poder Executivo Municipal – PEM, deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada.

§ 3º É vedado ao Poder Executivo Municipal - PEM proceder à desapropriação do imóvel que se enquadre na hipótese do *caput* de forma diversa da prevista neste artigo, contanto que a emissão de títulos da dívida pública tenha sido previamente autorizada pelo Senado Federal.

§ 4º Adjudicada a propriedade do imóvel o Município, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade.

§ 5º Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, o Poder Executivo Municipal – PEM deverá proceder à desapropriação do imóvel e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do Município, poderá aliená-lo a terceiros.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

§ 7º Nos casos de alienação do imóvel previstas nos §§ 4º e 5º deste artigo, os recursos auferidos deverão ser destinados ao FUMAPIS – Fundo Municipal de Apoio à Habitação de Interesse Social.

SUBSEÇÃO IV

DA LISTAGEM DOS IMÓVEIS QUE NÃO CUMPREM A FUNÇÃO SOCIAL

Art.115. Será disponibilizada ao público para consulta a relação dos imóveis grafados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, na Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, bem como em portal eletrônico oficial do Poder Executivo Municipal - PEM.

§ 1º Uma primeira versão da relação prevista no *caput* deste artigo deverá ser publicada pelo do Poder Executivo Municipal- PEM no prazo de 12 (doze) meses, contado a partir da promulgação desta lei.

§ 2º O imóvel permanecerá na relação até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou emissão na posse pelo Poder Público.

§ 3º Na listagem deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I- Número inscrição imobiliária;
- II- Endereço do imóvel;
- III- Data da notificação prevista nos §§ 1º, 2º e 3º do artigo 112 desta Lei;
- IV - Identificação do instrumento para cumprimento da função social aplicado no momento;
- V - Data de início da aplicação do respectivo instrumento.

§ 4º Tão logo decorram os prazos previstos nos artigo 112 desta Lei sem que o proprietário cumpra as obrigações neles estabelecidas, Poder Executivo Municipal- PEM deverá atualizar as informações presentes na listagem.

Art.116. Para elaboração da listagem de que trata o artigo 115 desta Lei, o Poder Executivo Municipal- PEM poderá:

- I - realizar levantamento para identificar os imóveis que se caracterizem como não edificados, subutilizados ou não utilizados;
- II - analisar indicações de imóveis e áreas feitas por pessoas físicas e jurídicas.

Parágrafo Único – A listagem dos imóveis de que trata o *caput* deverá ser atualizada ficando dispensado da atualização da carta correspondente.

SUBSEÇÃO V DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art.117. O Poder Executivo Municipal- PEM poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta Lei, ou inseridos em Áreas Especiais de Interesse Social 1, independentemente da notificação a seus proprietários.

§ 1º O Poder Executivo Municipal- PEM poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel ao Município para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§ 3º O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I - refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 4º O Poder Executivo Municipal- PEM deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados na subseção I deste Capítulo, devendo o Poder Executivo Municipal - PEM expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

§ 6º O Poder Executivo Municipal – PEM poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

Art.118. Termo de Compromisso estabelecerá as condições, obrigações e contrapartidas específicas para cada área objeto de Consórcio Imobiliário.

SUBSEÇÃO VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art.119. O Direito de Preempção confere ao Poder Executivo Municipal – PEM preferência na aquisição dos imóveis urbanos delimitados na Carta 6 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção parte integrante desta lei, objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.

Art.120. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º O Poder Executivo Municipal – PEM não exercerá o Direito de Preempção quando a aquisição do imóvel for realizada por associações de moradia ou movimentos de moradia desde que previamente notificado.

§ 2º A delimitação de outras áreas sujeitas à incidência do Direito de Preempção poderá ser realizada através de lei municipal específica.

Art.121. O Poder Executivo Municipal - PEM dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente do Poder Executivo Municipal- PEM em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

§ 2º A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual deve constar o preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

Art.122. Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo anterior, o Poder Executivo Municipal - PEM deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal- PEM na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.

§ 2º O Poder Executivo Municipal- PEM fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação o Poder Executivo Municipal- PEM é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente o Poder Executivo Municipal- PEM cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

Art.123. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II - imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse do Município em exercer o direito de preferência.

§ 1º Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, o Município poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 2º Outras sanções pelo descumprimento das normas relativas ao direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei.

SUBSEÇÃO VII DA ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS

Art.124. O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece a legislação federal.

§ 1º Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

- I - o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;
- II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- III - não estiver na posse de outrem;
- IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

§ 2º O Poder Executivo Municipal- PEM deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, nos termos estabelecidos pelo regulamento, cabendo ao Poder Executivo:

- I - tomar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se desde o início o direito ao contraditório e à ampla defesa;
- II - adotar as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, bem como para sua destinação às finalidades previstas nesta Lei.

Art.125. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão da arrecadação prevista no artigo anterior desta lei poderá ser empregado diretamente pelo Poder Executivo Municipal-PEM, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

§ 1º Não sendo possível a destinação indicada no *caput* em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado na seguinte proporção:

- I - 50% (cinquenta por cento) para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS para a aquisição de terrenos e glebas ou ainda para produção de habitação de interesse social;
- II- 50% (cinquenta por cento) para o Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

§ 2º Até a constituição do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB o valor arrecadado será destinado integralmente ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS.

Art.126. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel em cujos atos de posse tenham cessado.

Parágrafo Único - Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, o Poder Executivo Municipal- PEM deverá:

I - abrir processo administrativo que deverá conter os seguintes documentos:

- a) Requerimento ou denúncia que motivou a diligência;
- b) Certidão imobiliária atualizada;

- c) Certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;
- d) Outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver;
- e) Cópias de ao menos 3 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou aquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária.

II - realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;

III - confirmar a situação de abandono, com a lavratura da respectiva notificação para instrução de processo administrativo.

Art.127. Lei específica tratará da remissão dos débitos do imóvel em relação ao Município existentes antes da arrecadação.

SUBSEÇÃO VIII DA COTA DE MORADIA

Art.128. Fica estabelecida como exigência para o Certificado de Conclusão de Obras dos empreendimentos imobiliários nas Categorias de Uso Residencial - R2v e HMP o atendimento da Cota de Moradia, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social - HIS pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social.

§ 1º A doação prevista no *caput* não exige a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

§ 2º Ficam dispensados da doação referida no *caput* os empreendimentos residenciais enquadrados nas subcategorias de uso HISv e HISH, sujeitos apenas ao atendimento da demanda prioritária prevista nos incisos II e VII do artigo 87 e artigo 96 desta Lei.

Art.129. Os empreendimentos ficam obrigados a cumprir o atendimento da Cota de Moradia voltada a atender prioritariamente as famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos conforme previsto nos incisos II e VII do artigo 87 desta Lei, na seguinte conformidade:

I - Os empreendimentos de Categoria de Uso Residencial – R2v isoladamente ou em conjunto com uso misto, cujo número de unidades residenciais for superior a 150 (cento e cinquenta) unidades, ficam obrigados a edificar em área pública empreendimento de Habitação de Interesse Social – HIS - 1na proporção de 15% (quinze por cento) do número de unidades resultante na aprovação do empreendimento original;

II - Os empreendimentos enquadrados na subcategoria HMP isoladamente ou em conjunto com uso misto, cujo número de unidades residenciais for superior a 150 (cento e cinquenta) unidades, ficam obrigados a edificar em área pública empreendimento de Habitação de Interesse Social – HIS na proporção de 15% (quinze por cento) do número de unidades resultante na aprovação do empreendimento original ou ainda destinar unidades habitacionais no próprio empreendimento na mesma proporção.

§ 1º Para os casos em que o empreendedor opte pela destinação de unidades habitacionais para atendimento de HIS no próprio empreendimento, essas unidades não serão computadas para o cálculo do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação.

§ 2º Ainda alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no *caput* deste artigo, o promotor do empreendimento poderá:

I- Doar terreno de valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento e nunca com área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), calculado conforme valor venal do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para fins de

Outorga Onerosa, situados na Macroárea Mista e Macroárea de Renovação Urbana conforme demarcadas na Carta 2 anexa;

II - Doar valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da área total do terreno de empreendimento, calculado conforme valor venal do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para fins de Outorga Onerosa ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS.

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no caput, inclusive pelas alternativas previstas nos incisos I e II, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 1 (um) ponto ao Índice de Aproveitamento básico conforme Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexo.

§ 4º A expedição do Alvará de Aprovação e Execução do Empreendimento a ser promovido fica condicionado a assinatura de “Termo de Compromisso de Produção Habitacional” firmado entre o empreendedor e o Município onde será estabelecido as condições para a produção e recebimento das unidades habitacionais, bem como o cronograma das obras, prazos e sanções pelo não cumprimento das condições estabelecidas dentre outras particularidades correlatas.

§ 5º Por ocasião da expedição do Alvará de Aprovação e Execução do Empreendimento deverá ser efetivada a doação de valor conforme estabelecido no inciso II do § 3º deste artigo.

§ 6º Fica condicionada a expedição do Certificado de Conclusão de Obras do Empreendimento a apresentação da relação de moradores devidamente cadastrados no CAD ÚNICO, conforme estabelecido no inciso I do artigo 94 desta Lei e que atendam as exigências estabelecidas na Lei Municipal nº 1.357/94 e a efetivação da doação do terreno e seu recebimento pelo Município das unidades habitacionais objeto da Cota Moradia nos casos de doação de terreno.

§ 7º Para os casos de desmembramento para destinação da Cota Moradia a área resultante fica dispensada de atendimento do parâmetro de lote mínimo conforme Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexo, desde que resguardado o acesso compatível ao porte do empreendimento.

§ 8º O Poder Executivo Municipal – PEM deverá fiscalizar a destinação das unidades, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista no *caput* deste artigo.

Art.130. As unidades habitacionais produzidas para atendimento da Cota Moradia deverão atender os seguintes parâmetros:

I - Área útil não inferior a 38m² (trinta e oito metros quadrados);

II - Prever 2 (dois) dormitórios por unidade habitacional.

Art.131. Quando da aplicação da proporcionalidade no número de unidades estipuladas no artigo 129 para o atendimento das demandas de renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos dos incisos II e VII, do artigo 87, desta Lei, será sempre adotado o valor numérico inteiro, mais próximo ao valor real resultante, a fim de se evitar o fracionamento de unidade.

Art.132. Fica a cargo do Poder Executivo Municipal – PEM por meio da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SHDU disponibilizar a listagem projetos bem como promover o acompanhamento das obras.

SEÇÃO II DO DIREITO DE CONSTRUIR

SUBSEÇÃO I DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art.133. O Município poderá receber em concessão, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de programas e objetivos previstos nesta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Art.134. O Município poderá ceder, mediante interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas, mediante contrapartida financeira a favor do Município.

Art.135. Para os casos em que o superficiário opte por produzir Habitação de Interesse Social conjugado a áreas destinadas a atividades comerciais e/ou prestação de serviços compatíveis ao seu entorno, o Município permitirá que o empreendedor explore economicamente o imóvel por um período de 10 (dez) anos, findo o prazo fixado, o imóvel retornará ao uso do Município com todas as benfeitorias e infraestruturas implantadas.

Art.136. Para a devida aplicação do que trata esta subseção, o presente instrumento será regulamentado por legislação específica.

SUBSEÇÃO II DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 137. A utilização do Potencial Construtivo poderá ser concedida acima do Índice de Aproveitamento – (IA) básico, até o limite do Índice de Aproveitamento – (IA) máximo definido para cada Zona de Uso ou Área Especial conforme Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, através da Outorga Onerosa do Direito de Construir e mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º – Para os fins de aplicação deste instrumento considera-se:

I - Índice de Aproveitamento (IA): aquele definido nos termos do Anexo 1 parte integrante desta Lei Complementar;

II - Contrapartida: valor econômico, obra ou serviço a ser pago ao Poder Público para aplicação de potencial construtivo adicional ao projeto;

III - Beneficiário: proprietário do imóvel e/ou promotor do empreendimento.

Art. 138. O Potencial Construtivo adquirido através de Outorga Onerosa é vinculado ao projeto aprovado, sendo vedada a utilização do seu potencial adicional a projeto diverso, sendo aceita apenas a apresentação de projeto modificativo desde que não haja alteração de seu uso e nem a descaracterização do projeto anteriormente aprovado sendo aceitos pequenos remanejamentos.

§ 1º. Nos caso em que o remanejamento do projeto amplie o total da área construída será cobrada da Outorga Onerosa para a área adicional.

§ 2º. O Município não fará a devolução de importâncias auferidas com a Outorga Onerosa quando apresentado projeto modificativo com redução de área total construída.

§ 3º. O potencial construtivo e de adensamento adicional obtido mediante a Outorga Onerosa deverá ser avaliado periodicamente em função dos demais dispositivos previstos nesta Lei, das limitações ambientais, das políticas de desenvolvimento urbano e do monitoramento do impacto na infraestrutura urbana e no meio ambiente decorrente dos empreendimentos que usufruírem do instrumento.

Art. 139. A fórmula básica para apuração do valor da contrapartida a ser prestada pelo beneficiário é a seguinte:

Contrapartida = $Atv \times Vvt \times Fpis$

Onde:

Atv: Área do terreno virtual necessária para atendimento ao Índice de Aproveitamento (IA) Básico, a ser concedida mediante contrapartida;

Vvt: Valor venal unitário do terreno por metro quadrado (m²) adotado para fins de lançamento do IPTU no exercício de aprovação do projeto;

Fpis: Fator de planejamento e interesse social, definido em função dos objetivos e diretrizes da política urbana previstos nesta legislação, a saber:

0,50 para imóveis inseridos na Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental ou em Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP;

0,45 para imóveis inseridos na Macroárea de Renovação Urbana;

0,40 para imóveis inseridos na Macroárea Mista;

0,35 para imóveis inseridos na Macroárea Industrial;

0,30 para imóveis inseridos em Áreas Especiais de Interesse Social ou para os EHIS nas subcategorias HIS ou HMP situados em toda a Macrozona Urbana, excetuadas as Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP.

Art. 140. A Contrapartida correspondente à aplicação da Outorga Onerosa dar-se-á nas seguintes modalidades:

I - Depósito em dinheiro em conta vinculada;

II - Obra ou serviço referente a sistema viário, implantação de mobiliário urbano, equipamento público ou comunitário, revitalização urbanística, plano paisagístico ou de valorização dos espaços públicos;

III - Obra ou serviço de restauro, recuperação ou conservação de bens culturais e áreas de preservação ambiental;

IV - Doação de imóvel ou parte de imóvel, destinado às obras e serviços citados nos incisos II e III;

V - Parceria em programas de inclusão social desenvolvidos pela administração pública municipal.

§ 1º - No caso de contrapartida em obras, melhoramentos ou serviços, o interessado deverá elaborar e apresentar projeto, orçamento e cronograma de execução subscrito por profissional habilitado que serão submetidos à aprovação prévia pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal será responsável pela expedição de diretrizes necessárias à elaboração do projeto, pela fiscalização da execução e recebimento da obra ou serviço que deverá ser iniciado e finalizado dentro de uma mesma gestão administrativa.

§ 3º - O documento definitivo de regularidade do imóvel só será emitido mediante a conclusão do pagamento da Contrapartida pelo beneficiário.

§ 4º - Caberá à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano deliberar sobre a aplicação das modalidades de contrapartida previstas nos incisos II ao V deste artigo após manifestação, apresentada pela Comissão Especial de Análise e Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e de Impacto.

Art. 141. O interessado na aquisição dos benefícios pela Outorga Onerosa deverá firmar Termo de Compromisso subscrito pelo titular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida, que deverá dispor dos dados e informações determinantes do direito de construir adquirido, especificando ainda conforme modalidade da contrapartida:

- I - Cronograma para efetivação dos depósitos em dinheiro aos Fundos Municipais na proporção definida adiante;
- II - Cronograma de elaboração e aprovação dos projetos, execução das obras ou serviços e períodos de aferição;
- III- Prazo para a efetivação da doação de imóvel;
- IV - Descrição das responsabilidades em parceria e condições para efetivação.

§ 1º - O Termo de Compromisso deverá ainda fixar as condições para aprovação do projeto ou regularização do imóvel beneficiado.

§ 2º - Será exigido o depósito em caução de 10% (dez por cento) sobre o valor total da Contrapartida Financeira, no ato de assinatura do Termo de Compromisso, valor este que será devolvido ao interessado após o cumprimento do Termo ou poderá ser abatido nas últimas parcelas do saldo devedor, mediante requerimento.

§ 3º - O descumprimento das obrigações ou prazos assumidos por força do Termo de Compromisso acarretará na retenção do valor depositado em caução, devendo ser destinado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 4º - O prazo total do cronograma referido no inciso I deste artigo não deverá exceder 18 (dezoito) meses, devendo os valores serem convertidos em UFD - Unidade Fiscal de Diadema como única forma de atualização.

Art. 142. Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS, ao Fundo Municipal de Meio Ambiente – FUMMA e ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, na seguinte proporção:

- I - 80% (oitenta por cento) destinado ao FUMAPIS;
- II - 10% (dez por cento) destinado ao FUMMA;
- III - 10% (dez por cento) destinado ao FUNDURB.

§ 1º - Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir devem ser aplicados preferencialmente nas seguintes finalidades:

- I – Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interessesocial;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII – Proteção dos bens de interesse histórico, artístico, cultural ou paisagístico.

§ 2º - Até a regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB por meio de legislação específica, os recursos a este destinados deverão ser incorporados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS para aplicação nas ações de urbanização e infraestrutura urbana.

Art. 143. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir, para imóveis edificados irregularmente como medida de regularização do imóvel, desde que garantidas as condições de salubridade e estabilidade da edificação e a salubridade das edificações do entorno.

Parágrafo Único - O Poder Executivo Municipal - PEM deverá solicitar a apresentação de laudo assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas no caput deste artigo.

Art. 144. Lei Municipal específica poderá definir novos fatores a serem incorporados na fórmula básica, bem como dispor sobre o detalhamento das condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir.

SUBSEÇÃO III DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art.145. O potencial construtivo dos imóveis localizados nas Subáreas de Baixa Densidade - SBD, Subárea de Conservação Ambiental - SCA, Áreas Especiais de Preservação Ambiental - AP's, Áreas verdes de Preservação Permanente – AVPP's e Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural - IPHAC's, não aproveitado no próprio imóvel, poderá ser alienado total ou parcialmente para outro imóvel, mediante prévia autorização do Poder Executivo, a pedido do proprietário do imóvel, e desde que sejam:

- I - Respeitados os limites de Índice de Aproveitamento - IA máximo estabelecidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta Lei;
- II- Observados os requisitos para preservação da respectiva área de origem nos termos deste Plano Diretor.

§ 1º Não serão passíveis de transferência de potencial construtivo as Áreas Especiais de Preservação Ambiental - AP's públicas da esfera estadual.

§ 2º O interessado poderá adquirir potencial construtivo de mais de um imóvel inserido em SBD, SCA, AP, AVPP ou IPHAC, caso o potencial de um único imóvel seja inferior ao necessário para o empreendimento, ou se não houver interesse por parte do proprietário do imóvel de origem em alienar todo o potencial disponível.

Art.146. O potencial a ser transferido dos Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC será definido em lei específica, considerando a delimitação de área objeto de interesse em cada imóvel e a conservação do imóvel.

Parágrafo Único – Na ausência da lei específica, a Transferência de Potencial do IPHAC será autorizada mediante análise efetuada pelo Grupo de Estudos dos Bens Culturais de Diadema – PRÓ-IPHAC e manifestação do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Diadema – CONDEPAD.

Art.147. O potencial a ser transferido das Áreas Verdes de Preservação Permanente – AVPP's, será definido considerando as exigências específicas e delimitação de área objeto de interesse em cada área conforme análise especial efetuada pela Secretaria do Meio Ambiente.

Art.148. Na Subárea de Baixa Densidade - SBD, Subárea de Conservação Ambiental SCA, e nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental - AP's, entende-se por Potencial Construtivo a aplicação do Índice de Aproveitamento máximo (IAMax) sobre a área total do terreno, excluída a área construída já existente no imóvel em questão.

Art.149. Nas áreas situadas em AP1, SCA e SBD para usufruir dos efeitos legais da Transferência de Potencial Construtivo, o proprietário interessado poderá doar ao Poder Executivo Municipal – PEM a parcela do terreno sobre a qual incidir o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido, devendo o terreno doado compor a rede de parques e áreas verdes previstas neste Plano Diretor.

Parágrafo Único - A Transferência de Potencial Construtivo referida no caput deste artigo poderá ser realizada apenas na condição de que o imóvel não apresente débitos tributários ou outros de qualquer natureza, ou condicionada a sua quitação a Autorização Especial para utilização de potencial construtivo.

Art.150. Nas áreas situadas em AP2, o proprietário poderá usufruir dos índices permitidos através de edificação, bem como a alienação de potencial por meio de Transferência do Potencial Construtivo - TPC ou pela associação de ambos conforme limites estabelecidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexo.

§1º O proprietário que optar por utilizar unicamente o instrumento da TPC, não edificando no lote, receberá bônus de 0,5 pontos a ser acrescido ao potencial construtivo a ser transferido caso efetue doação de parte da área ao Poder Executivo Municipal.

§2º Para os casos de desmembramento para a doação relativa à TPC a área resultante fica dispensada de atendimento aos parâmetros de lote mínimo conforme Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexos, desde que resguardado o acesso compatível ao porte do empreendimento.

Art.151. As Áreas Especiais de Preservação Ambiental 3 – AP3 municipais são passíveis de Transferência de Potencial Construtivo, na conformidade prevista no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos parte integrante desta Lei, mediante contrapartida financeira a ser efetuada pelo interessado adquirente do potencial construtivo correspondente.

§1º Os recursos auferidos com a venda do potencial construtivo previsto no *caput* deverão ser destinados exclusivamente para a criação, implementação, preservação e manutenção de parques públicos e unidades de conservação na AP3 que teve seu potencial transferido, exceto para as AP3 da esfera estadual onde não se aplica a transferência de potencial construtivo.

§2º Fica a cargo do interessado adquirente do potencial construtivo previsto no *caput* todas as despesas decorrentes da formalização cartorária relativa a Transferência de Potencial Construtivo das AP3 ao imóvel receptor.

Art.152. O Poder Executivo Municipal manterá cadastro atualizado dos proprietários da Subárea de Baixa Densidade - SBD , Subárea de Conservação Ambiental - SCA, das Áreas Especiais de Preservação Ambiental - AP's, Áreas Verdes de Preservação Permanente –AVPP's e dos Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural - IPHAC's , à disposição dos interessados na compra de potencial construtivo.

Art.153. A Transferência de Potencial Construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelo Departamento de Desenvolvimento Urbano, ouvidos os órgãos competentes e obedecidas as demais condições desta Lei e diplomas legais, através da expedição de:

- I - Certidão de Potencial Construtivo Transferível, onde a Transferência de Potencial Construtivo é garantida ao proprietário do imóvel em SCA, SBD, AP, AVPP ou IPHAC;
- II - Autorização Especial para a utilização do Potencial Construtivo transferido, previamente à emissão do Alvará de Construção, especificando a quantidade de metros quadrados adquiridos e o Índice de Aproveitamento (IA) utilizado.

Art.154. A Transferência de Potencial Construtivo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, à margem das matrículas dos imóveis que cedem e recebem o Potencial, sendo que no primeiro deverá conter adicionalmente as condições de proteção, preservação e conservação da vegetação de interesse ambiental ou imóvel de interesse.

Parágrafo Único - A não observância das condições de proteção, preservação e conservação aludidas no *caput* deste artigo, acarretará ao proprietário do imóvel, sanções previstas em legislação municipal.

Art.155. O setor Municipal competente manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo efetivadas, podendo fornecer certidão com o conteúdo da TPC aos proprietários dos

imóveis cedentes e receptores mediante requerimento.

SUBSEÇÃO IV DO DIREITO REAL DE LAJE

Art.156. Para efetivação do Direito Real de Laje previsto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 o Poder Executivo Municipal – PEM poderá, a pedido do interessado, expedir documento que certifique a possibilidade de individualização das lajes nos termos da respectiva legislação nas Áreas Especiais de Interesse Social 2, 3, 4 e 5 definidas na Carta 04 – Áreas Especiais desta Lei e que sejam objeto de regularização fundiária concluída em matrícula registrada no Cartório de registro de Imóveis.

Art.157. As posturas edilícias e urbanísticas associadas ao Direito de Real de Laje serão tratadas em legislação específica.

SEÇÃO III DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E RESTRUTURAÇÃO URBANA

SUBSEÇÃO I DAS INTERVENÇÕES URBANAS

Art.158. Para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea Mista e Áreas Especiais de Interesse Social, o Poder Executivo Municipal – PEM por intermédio da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano deverá promover transformações estruturais por meio da elaboração de Projetos de Intervenção Urbana.

§ 1º Os Projetos de Intervenção Urbana deverão garantir maior aproveitamento da terra urbana e o conseqüente aumento nas densidades construtivas e demográficas incentivando a implantação de novas atividades econômicas e com criação de emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

§ 2º Áreas de Intervenção Urbanas deverão estar delimitadas nos Projetos de Intervenção Urbana, sob a responsabilidade do Poder Executivo Municipal – PEM.

Art.159. São Instrumentos de implementação dos Projetos de Intervenção Urbana:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Concessão Urbanística;
- III - Áreas de Intervenção Urbana.

Art.160. Nos Projetos de Intervenção Urbana, delimitados pelas áreas contidas no seu perímetro o Poder Executivo Municipal – PEM poderá promover, a pedido dos proprietários ou por iniciativa própria, o Reordenamento Urbanístico Integrado.

Parágrafo Único: O instrumento de Reordenamento Urbanístico Integrado deverá ser regulamentado por lei específica, contemplando os seguintes quesitos:

- I - Definição de percentual mínimo de adesão ao projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;
- II- Definição do conteúdo mínimo do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado;
- III - Definição dos mecanismos de execução do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;
- IV - Previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;
- V - Previsão de mecanismos de participação, monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a sociedade, os proprietários afetados e o Executivo Municipal;

VI - Previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado.

Art.161. Para promover os objetivos deste Plano Diretor, fica o Poder Executivo Municipal – PEM, autorizado a constituir instituição de fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, com as seguintes finalidades:

- I - instalar a infraestrutura necessária à implantação dos planos urbanísticos e projetos de intervenção urbana;
- II - viabilizar eventuais desapropriações;
- III - viabilizar a utilização do Reordenamento Urbanístico Integrado;
- IV - realizar incorporações imobiliárias;
- V - implantar projetos de Habitação de Interesse Social e equipamentos.

SUBSEÇÃO II DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art.162. Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo Poder Executivo Municipal - PEM objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, e concessão urbanística.

§ 1º Projeto de Intervenção Urbana deverá indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:

- I - estudo do perímetro para a realização do Projeto de Intervenção Urbana;
- II- indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;
- III - indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana;
- IV - intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
- V - atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridade para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas;
- VI - instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;
- VII - soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;
- VIII- estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;
- IX- estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e proposta, se foro caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;
- X - priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;
- XI- etapas e fases de implementação da intervenção urbana;
- XII - instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos projetos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;

XIII - instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

§ 2º Os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana poderão estabelecer requisitos adicionais para os Projetos de Intervenção Urbana, a depender das características e escala de cada intervenção proposta.

Art.163. Até a aprovação das legislações específicas que regulamentem os instrumentos de ordenamento do território e reestruturação urbana seus usos poderão ser permitidos isoladamente ou em conjunto.

SUBSEÇÃO III DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art.164. O Poder Executivo Municipal - PEM por meio da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano poderá promover Operações Urbanas Consorciadas, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais, bem como melhorias sociais e valorização ambiental da cidade.

Art.165. Para os fins desta Lei considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal - PEM, com a participação e recursos de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Parágrafo Único - Legislação específica poderá delimitar novas áreas para a realização de Operações Urbanas Consorciadas, considerando as diretrizes definidas pelo Sistema Municipal de Planejamento, nos termos do artigo 315 desta Lei.

Art.166. As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

- I - otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- II - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- III - ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- IV- promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- V - implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;
- VI - promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;
- VII - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- VIII - promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art.167. Para a efetivação da Operação Urbana Consorciada, lei municipal específica deverá conter o Plano de Operação Urbana Consorciada:

- I - delimitação do perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada;
- II - delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
- III - finalidade da Operação Urbana Consorciada;
- IV - plano urbanístico;
- V- programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico;
- VI - relatório de impacto de vizinhança e ambiental, quando for o caso, ou estudo técnico

elaborado pelo PEM quando em áreas públicas, associado aos estudos necessários à área de intervenção;

VII - programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;

VIII - previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;

IX - a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas, não edificadas e vazios urbano, de acordo com o previsto nesta lei;

X - mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

XI - instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da Operação Urbana Consorciada;

XII - contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

XIII - forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Executivo Municipal PEM e da sociedade civil;

XIV- destinação dos recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XV - regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico de Uso e Ocupação do Solo previstos nesta Lei, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada;

XVI- relação dos instrumentos urbanísticos para a consecução dos objetivos das operações urbanas.

Parágrafo Único - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante contrapartida fornecida pelo interessado, conforme critérios estabelecidos por lei municipal específica:

I - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - Uso ou exploração de áreas públicas criadas a partir do projeto de intervenção.

Art.168. Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal – PEM na forma do inciso XII do artigo anterior serão aplicados na seguinte proporcionalidade:

I - 80% (oitenta por cento) dos recursos arrecadados deverão ser destinado ao do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB para aplicação no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada preferencialmente na mobilidade, infraestrutura, vias públicas e para outras interferências necessárias;

II - 14% (quatorze por cento) dos recursos arrecadados deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMAPIS para aplicação no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na, reurbanização de assentamentos, produção de unidades habitacionais ou ainda na aquisição de glebas e lotes;

III - 5 % (cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser destinado ao Fundo Municipal de Meio Ambiente – FUMMA para aplicação no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente para implementação do Plano de Arborização de que trata o artigo 25 desta lei;

IV - 1% (um por cento) dos recursos arrecadados deverá ser destinado para o desenvolvimento institucional da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano nas seguintes modalidades:

- a) Custeio de programas e planos de modernização;
- b) Aquisição e manutenção de equipamentos;
- c) Contratação de assessoria;
- d) Capacitação de servidores.

Art.169. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

Art.170. Lei específica regulamentará a criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

SUBSEÇÃO IV DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art.171. Legislação específica, definirá as condições para a implementação do Projeto de Intervenção Urbana elaborado pelo Poder Executivo Municipal – PEM, consideradas as diretrizes deste Plano Diretor.

§ 1º A implantação poderá ser executada pelo Poder Executivo Municipal – PEM ou, mediante licitação, a empresa ou conjunto de empresas em consórcio.

§ 2º O Projeto de Intervenção Urbana a que faz referência o *caput* deverá ser elaborado pelo Poder Executivo Municipal – PEM.

§ 3º A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

- I - dos terrenos;
- II - do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do Projeto de Intervenção Urbana;
- III - das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;
- IV - da renda derivada da exploração de espaços públicos;
- V - das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 4º A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana, elaborado pelo Poder Executivo Municipal - PEM dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Município ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.

§ 5º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 6º Deverá ser previsto mecanismos de gestão para cada concessão urbanística com vistas ao acompanhamento contínuo, sendo garantida a participação da sociedade civil.

SEÇÃO IV DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE E MITIGAÇÃO DA PRODUÇÃO URBANÍSTICA

SUBSEÇÃO I

DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art.172. Os empreendimentos de impacto, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal - PEM.

§1º - O Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV pressupõe a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV pelo agente promotor do empreendimento.

§ 2º Considera-se empreendimento de impacto aquele de:

I - Uso Residencial cujo número de unidades residenciais for superior a 150 (cento e cinquenta) unidades;

II - Demais subcategorias de uso Não Residencial e Industrial, cuja Área Construída Computável ou Área de Atividade (AA) for superior a 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados).

§ 3º Estende-se a exigência de elaboração de RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, mesmo que estejam inseridos em áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana que já tenham sido licenciadas por meio de EIA/RIMA ou outro instrumento de licenciamento ambiental.

§ 4º O Executivo Municipal - PEM deverá exigir a apresentação do EIA/RIMA e RIV aos responsáveis pela realização dos empreendimentos, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas públicas e privadas.

§ 5º A aprovação do RIV prevista no *caput* não afasta a obrigação de cumprimento dos demais dispositivos previstos neste Plano Diretor e na legislação urbanística.

§ 6º Observada a condição de impacto no sistema viário ou infraestrutura urbana, decorrente do empreendimento, poderá ser solicitada a manifestação da Comissão Especial de Análise e Aprovação de Empreendimentos de Interesse Social e de Impacto– CEAA, e demandadas as medidas mitigadoras ou contrapartidas independentemente dos critérios estabelecidos no parágrafo segundo deste artigo.

§ 7º Todas as modalidades de empreendimentos habitacionais de interesse social serão objeto de análise especial pela da Comissão Especial de Análise e Aprovação de Empreendimentos de Interesse Social e de Impacto – CEAA.

Art.173. O Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I – Adensamento populacional;

II - Uso e ocupação do solo, apontando tendências de mudança e transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento;

III – Valorização imobiliária;

IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - Equipamentos e serviços urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação, esporte e lazer;

VII - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - Poluição ambiental incluindo a poluição sonora e atmosférica;

IX - Conforto ambiental demonstrando interferência na iluminação e ventilação;

X - Impacto socio econômico na população residente ou atuante no entorno;

XI - Efeitos cumulativos considerando o impacto pelos empreendimentos já implantados na área de influência.

§1º – A metodologia e questões a serem abordadas no Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV em cada categoria de empreendimento, serão definidas no âmbito da Comissão Especial de Análise e Aprovação de Empreendimentos de Interesse Social e de Impacto – CEAA.

§2º – O Poder Executivo Municipal – PEM poderá regulamentar outros critérios para mensuração da contrapartida mitigadora ou financeira de modo proporcional ao porte dos empreendimentos em aprovação.

Art.174. Para eliminar ou minimizar os impactos negativos identificados no Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, o Poder Executivo Municipal- PEM deverá exigir do interessado a execução de obras de melhoria na infraestrutura urbana, equipamentos comunitários, de outras medidas mitigadoras na da área de influência, tais como:

I - Alterações nos projetos técnicos, executivos e/ou nos sistemas construtivos;

II - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

III - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

IV - Ampliação e adequação do sistema viário;

V - Faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

VI - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

VII - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VIII - Adoção de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, voltados preferencialmente à população que reside no entorno do empreendimento;

IX - Destinação de percentual de habitação de interesse social no empreendimento ou ainda fora dele conforme demanda prioritária estabelecidas nos incisos II e VII do artigo 87 desta Lei;

X- Construção e doação ao Município de equipamentos públicos.

§ 1º O rol de medidas mitigadoras definidas nos incisos do *caput* deste artigo é exemplificativo, sendo facultado ao Poder Executivo Municipal – PEM exigir quantas medidas julgar necessárias, bem como exigir outras que se fizerem necessárias ao interesse público, a critério do órgão técnico competente.

§ 2º A área de influência considerada para fins do RIV e para as medidas mitigadoras é aquela de interferência do empreendimento, que corresponde aos locais passíveis de percepção de impactos do projeto tanto na fase de implantação das obras quanto na fase de operação a curto, médio e longo prazo.

§ 3º A aprovação do empreendimento ficará condicionada:

I - Celebração de Termo de Compromisso em que o interessado, se compromete a executar as obras e demais medidas mitigadoras, arcando com as despesas decorrentes e observando os prazos e demais condições definidas no referido instrumento;

II - O cumprimento de todas as exigências apontadas pelo órgão técnico competente.

§ 4º A adoção das medidas mitigadoras previstas neste artigo se dará tanto na hipótese de aprovação de projetos como nos casos de alteração ou complementação de projetos previamente analisados pelo órgão técnico competente.

Art.175. Os empreendimentos de impacto e as proposições para eliminação ou minimização de impactos sugeridos pelo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, serão apreciados pela população através do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

§ 1º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do RIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal - PEM, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Deverá ser realizado o monitoramento do impacto do empreendimento, incluindo a implantação das medidas mitigadoras, ficando condicionado à expedição do Certificado de Conclusão do Empreendimento o cumprimento das condições estabelecidas no Termo de Compromisso bem como o cumprimento de todas as exigências apontadas pelo órgão técnico.

Art.176. O Poder Executivo Municipal – PEM editará regulamentação definindo e disciplinando os parâmetros e condições para a elaboração do RIV.

SUBSEÇÃO II DO TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA URBANÍSTICA

Art.177. Para cumprimento do disposto nesta lei, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano poderá celebrar, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Urbanística - TAC - Urb com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, parcelamento, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades, que por suas características edilícias, de parcelamento ou de uso que não cumprem as normas urbanísticas.

§ 1º O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Urbanística – TAC - Urb tem por objetivo precípuo a recuperação da qualidade do meio ambiente construído, ou ainda a compensação mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à edificação ou de parcelamento ou de uso de atividade irregular a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente construído.

§ 2º O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Urbanística- TAC – Urb é título executivo extrajudicial.

§ 3º As obrigações e condicionantes técnicos decorrentes de degradação do meio ambiente urbano deverão ser aplicadas na área de influencia atingida pela ações de degradação.

Art.178. O Termo de Ajustamento de Conduta Urbanística – TAC – Urb deverá conter necessariamente:

- I - Qualificação dos infratores;
- II - Dados do empreendimento e violações à legislação urbanística ocorridas;
- III - Medidas mitigadoras ou compensações urbanísticas ou financeiras as serem atendidas pelo compromissário infrator;
- IV - Cronograma das obras ou ações a serem realizados;
- V - Sanção pecuniária em caso de descumprimento do cronograma estabelecido.

Art.179. O Poder Executivo Municipal – PEM ao celebrar Termo de Ajustamento de Conduta Urbanística – TAC – Urb poderá exigir do infrator as obrigações estabelecidas no artigo 174 deste Plano Diretor, sendo-lhe facultado, ainda, a exigência de duas ou mais medidas, bem como outras que se fizerem necessárias, a critério do órgão técnico competente.

Art.180. Deverá ser realizado o monitoramento do impacto do empreendimento, incluindo a implantação das medidas mitigadoras, ficando condicionado à expedição do Certificado de Conclusão do Empreendimento e do Licenciamento da Atividade o cumprimento das condições estabelecidas no Termo de Ajustamento de Conduta Urbanística – TAC – Urb, bem como o cumprimento de todas as exigências apontadas pelo órgão técnico.

SUBSEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art.181. Para fins deste Plano Diretor fica estabelecido como normas gerais e procedimentos aplicáveis a Regularização Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art.182. As ações de Regularização fundiária Urbana (Reurb) do Poder Executivo Municipal – PEM serão executadas em assentamentos informais ou parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente no Município, priorizando as situações de interesse social em assentamentos com as seguintes características:

- I - Núcleos Habitacionais localizados em Áreas Especiais de Interesse Social localizados em AEIS-2;
- II- Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS localizados em AEIS-3.

Art.183. Constituem objetivos da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a ser observado pelo Poder Executivo Municipal – PEM:

- I - Melhorar as condições urbanísticas e ambientais nos núcleos habitacionais que passarão pelo processo de regularização fundiária;
- II - Regularizar as unidades habitacionais e conferir o título de propriedade aos seus ocupantes;
- III - Promover a integração social dos ocupantes e a geração de emprego e renda dentro e no entorno dos núcleos urbanos regularizados;
- IV - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à cooperação entre município e sociedade;
- V - Garantir o direito social à moradia digna;
- VI - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- VII - Conceder o título de propriedade, referente em nome da mulher.

Art.184. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) compreende duas modalidades:

- I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, que utilizem o imóvel para fins exclusivos de moradia, não sendo possuidor de nenhum outro bem imóvel;
- II - Reurb de Interesse Específico (Reurb - E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadra no inciso anterior.

Art.185. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II - a usucapião;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - a arrecadação de bem vago;
- V - o consórcio imobiliário;
- VI - a desapropriação por interesse social;
- VII - o direito de preempção;

- VIII - a transferência do direito de construir;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente;
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação;
- XV - a compra e venda.

Art.186. Legislação específica regulamentará o assunto.

SEÇÃO V DOS INSTRUMENTOS DE INCENTIVO URBANÍSTICO

Art.187. Os Instrumentos de Incentivo Urbanístico são parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados.

Art.188. Os Instrumentos de Incentivo Urbanístico tem por objetivo:

- I - induzir o processo de renovação do desenho urbano;
- II - qualificar o uso e ocupação do solo urbano de modo a produzir efeitos que atenuem os aspectos negativos associados ao ambiente urbano tais como:
 - a) Degradação ambiental;
 - b) Exclusão social ou a insegurança.
- III - Ampliar as áreas de circulação de pedestres;
- IV - Proporcionar maior utilização do espaço público;
- V - Melhorar a interação dos pedestres com o espaço privado disponível.

SUBSEÇÃO I DA FRUIÇÃO PÚBLICA

Art.189. A fruição pública caracteriza-se por ser uma área de uso público acessada a partir do passeio público, que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos.

Parágrafo Único - São passíveis de utilização da fruição pública os imóveis localizados em todo território.

Art.190. O objetivo da utilização da fruição pública é estimular novas conexões na escala local que privilegiem o pedestre e, ao mesmo tempo o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.

Art.191. Para a utilização do incentivo urbanístico decorrente da fruição pública é necessário cumprir os seguintes requisitos:

- I - a área destinada à fruição pública deve estar localizada junto ao alinhamento da via, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;
- II - a área destinada à fruição pública deverá ser mantida aberta à circulação de pedestres;
- III - a área destinada à fruição pública deverá ser averbada em Cartório de Registro de Imóveis;
- IV - não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação permanente, sendo permitido controle de acesso no período noturno;
- V - deverá ter largura mínima de 3m (três metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal.

SUBSEÇÃO II

DA FACHADA ATIVA

Art.192. A fachada ativa é incentivo urbanístico que corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial – NR, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados e segregação entre as construções e o logradouro lindeiro.

Art.193. São objetivos da fachada ativa:

- I - promover a dinamização dos passeios públicos em relação ao térreo das edificações pela utilização dos usos não residenciais;
- II - fortalecer o uso nos espaços públicos ampliando o controle social dos seus usos.

Parágrafo Único - São passíveis de utilização da fachada ativa os imóveis situados na Macroárea Mista com uso Residencial – R ou não residencial - NR ou ainda com usos mistos R e NR .

Art.194. A fachada ativa, ocupada por uso não residencial – NR permitido na zona de uso localizada no nível do logradouro, deverá:

- I - distar no máximo em 5m (cinco metros) do alinhamento do lote;
- II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, e no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro público;
- III - prever a aplicação da Fachada Ativa em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais em conjunto com uso misto ou não residenciais.

Parágrafo Único - O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, segregado das vagas de estacionamento, manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros, consideradas as situações de comprovada impossibilidade técnica para tal, devidamente justificadas no respectivo processo de aprovação.

SUBSEÇÃO III DO LIMITE DE VEDAÇÃO DO LOTE

Art.195. O Limite de Vedação do Lote consiste na imposição de restrição à extensão do fechamento do lote por anteparo vertical vedado.

Art.196. A vedação por muro não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das testadas dos lotes para a caracterização do incentivo.

Art.197. A limitação de vedação do lote deverá estar associada a utilização da fachada ativa ou fruição pública.

SUBSEÇÃO IV DA DESTINAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO

Art.198. A doação de área para alargamento do passeio público consiste na transferência da titularidade de uma faixa do lote à municipalidade para implantação de melhoramentos no sistema viário ou mobiliário urbano.

Art.199. A aplicação do instrumento urbanístico previsto no artigo anterior dar-se-á na Macro área Mista, devendo os lotes atingidos ter sua testada voltada para:

- I - lotes com frente para o viário estruturador;
- II - lotes com frente para o viário local.

SUBSEÇÃO V DA RELAÇÃO DE INCENTIVOS URBANÍSTICOS

Art.200. Os empreendimentos ou planos de intervenção urbana que adotarem em seus projetos os dispositivos previstos nesta Seção, serão beneficiados com incentivos urbanísticos e/ou financeiros conforme critérios a seguir relacionados:

I - Serão consideradas não computáveis, para cálculo do Índice de Aproveitamento, as áreas destinadas à fruição pública, bem como o pavimento térreo dos empreendimentos que adotem a fachada ativa;

II - Serão desobrigados de respeito ao Recuo Frontal nas edificações os pavimentos que adotem a fachada ativa e/ou proporcionarem a fruição pública, bem como os imóveis que destinarem área para alargamento do passeio público;

III - Serão dispensados da necessidade de Vagas de Estacionamento os estabelecimentos de comércio ou serviços implantados com fachada ativa, as áreas destinadas à fruição pública e o pavimento térreo dos imóveis que limitarem a vedação do lote ou destinarem áreas para alargamento do passeio;

IV - Serão consideradas como atendimento da Área Permeável mínima as áreas destinadas ao alargamento do passeio público e os espaços destinados à fruição pública, respeitado apenas o percentual mínimo destinado à Arborização;

V - Será adotada para cálculo do Índice de Aproveitamento, da Taxa de Ocupação máxima e do Recuo Frontal obrigatório a configuração original do terreno, nos casos de destinação de área para alargamento do passeio público;

VI - Será deduzida do cálculo da Área Permeável e Arborizada a porção do terreno destinada à fruição pública e ao alargamento do passeio público, bem como a faixa de recuo da edificação onde implementada a fachada ativa com limite de vedação do lote;

VII - Será aplicada redução de 1/3 no valor da contrapartida financeira a ser paga para aquisição de potencial construtivo por meio de Outorga Onerosa, nos projetos dos empreendimentos situados nos eixos estruturadores EAO e EAL que destinarem área para alargamento do passeio público;

VIII- Será aplicada redução de 1/4 no valor da contrapartida financeira a ser paga para aquisição de potencial construtivo por meio de Outorga Onerosa, nos projetos dos empreendimentos situados no eixo estruturador EEL que destinarem área para alargamento do passeio público.

IX - Serão dispensados da previsão de vagas de estacionamento para automóveis os empreendimentos aprovados, a partir da data de publicação desta Lei, totalmente inseridos nos Eixos de Adensamento Leste ou Oeste – EAL ou EAO, assim como os localizados a menos de 500 (quinhentos) metros de distância dos terminais de transporte coletivo existentes no município.

Parágrafo Único: Os parâmetros urbanísticos a serem dispensados ou reduzidos por meio da Relação de Incentivos Urbanísticos são aqueles estabelecidos no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, integrante da presente legislação.

SEÇÃO VI DOS INSTRUMENTOS DE INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DOS BENS CULTURAIS

SUBSEÇÃO I DO TOMBAMENTO DE IMÓVEIS E MOBILIÁRIO URBANO

Art.201. O Poder Executivo Municipal procederá ao tombamento dos bens móveis e imóveis de valor paisagístico, histórico, artístico, cultural, documental, estético, turístico ou ambiental.

Parágrafo único - O tombamento tem por finalidade garantir a preservação de espaços e ambientes que resgatam aspectos relevantes da história da cidade.

Art.202. O Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Diadema – CONDEPAD deverá deliberar sobre política pública para o setor, em especial, apreciar os pedidos de tombamento.

Art.203. Os atos de tombamento, os dados e as características do bem tombado e as informações relativas ao seu acautelamento, deverá ser mantido em Livro do Tombo Municipal.

Art.204. O Poder Executivo Municipal poderá instituir incentivo fiscal e tributário aos bens imóveis tombados.

Art.205. O Poder Executivo Municipal estabelecerá sanções pecuniárias aos proprietários de imóveis tombados, em caráter provisório ou definitivo, que venha ser destruído ou danificado.

Art.206. O instituto de tombamento será regulamentado por lei específica.

SUBSEÇÃO II DO INVENTÁRIO DE BENS CULTURAIS

Art.207. O Inventário de Bens Culturais é o documento que relaciona e reúne as características dos Imóveis de Interesse Paisagístico Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC, definidos na Carta das Áreas Especiais e demais bens de relevante interesse submetidos à idêntica proteção legal, os quais serão objeto de estudo com vistas a preservação, manutenção dos aspectos históricos, da identidade, da memória local e características peculiares.

Art.208. A descrição dos bens, os critérios de acautelamento e de tratamento, as condições e os procedimentos administrativos sobre o assunto estão definidos em legislação específica.

SUBSEÇÃO III DO REGISTRO DO PATRIMÔNIO IMATERIAL

Art.209. O registro do patrimônio imaterial é o conjunto de procedimentos técnicos e jurídicos com vistas ao reconhecimento, à salvaguarda e ao apoio da continuidade de práticas e domínios da vida social que se manifestam em saberes, ofícios e modos de fazer, celebrações, formas de expressão cênicas, plásticas, musicais ou lúdicas, assim como nos lugares, como mercados, feiras, santuários e territórios que abrigam práticas culturais coletivas.

Art.210. A relação do patrimônio imaterial, o processo de registro, os critérios de acautelamento e de tratamento, as condições e os procedimentos administrativos sobre o assunto serão definidos em legislação específica.

SUBSEÇÃO IV DA CHANCELA DA PAISAGEM

Art.211. O Poder Executivo Municipal declara a Paisagem Cultural por Chancela, porção peculiar do território do Município, representativa do processo de interação do homem com o meio natural.

Art.212. Compete ao Grupo de Estudos dos Bens Culturais de Diadema - PRÓ-IPHAC a responsabilidade de avaliação e emissão de Parecer Técnico, definindo parâmetros de proteção aos bens culturais.

Art.213. Compete ao Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Diadema – CONDEPAD deliberar acerca da Chancela.

Art.214. A chancela da Paisagem Cultural deve ser revalidada num prazo máximo de 10 anos.

Art.215. Toda e qualquer intervenção da Paisagem Cultural chancelada, será objeto de Análise Especial em IPHAC definida em lei específica.

Art.216. Lei específica estabelecerá sanção pecuniária para casos em que haja indevida intervenção da Paisagem Cultural chancelada e que resulte na sua descaracterização ou destruição da mesma.

Art.217. O procedimento para reconhecimento de chancela de Paisagem Cultural será estabelecido em legislação específica.

TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DA ESTRUTURAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art.218. O ordenamento territorial é orientado pelo equilíbrio entre os fatores sociais, econômicos, ambientais, culturais e imobiliários e ainda, os princípios, diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor e estrutura-se da seguinte forma:

- I - macrozonas e macroáreas, áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos;
- II - eixos de adensamento, onde se concentram as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor, composta pelos seguintes elementos estruturadores do território;
- III - eixos locais no território do município indispensáveis para garantir a redução da desigualdade socioterritorial e gerar novas centralidades em regiões menos estruturadas, além de fortalecer e qualificar as existentes;
- IV - zonas são porções do território que apresentam características e destinação específicas e normas próprias de uso e ocupação do solo;
- V - subáreas de preservação e recuperação ambiental, locais no território do município indispensáveis para garantir a preservação ambiental e dos mananciais;
- VI - áreas especiais destinadas a implementação de planos específicos de interesse social, preservação ambiental e cultural.

Art.219. Toda extensão territorial do Município é considerada zona urbana sendo constituída das seguintes macrozonas, conforme Carta 1, anexa:

- I - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- II - Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

SEÇÃO I DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

Art.220. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos.

Art.221. São diretrizes da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana:

- I - promoção da convivência mais equilibrada entre a promoção do desenvolvimento urbano e o desenvolvimento econômico;
- II - compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;
- III - orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a gerar o equilíbrio ocupacional nas áreas de abrangência, fortalecer as bases da economia local, aproveitar a realização de

investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e atender necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio físico e biótico e as características dos bens e áreas de valor histórico, cultural e ambiental;

IV - eliminação e redução das situações de vulnerabilidades urbanas e situações de riscos;

V - diminuição das desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

VI - desconcentração das oportunidades de trabalho, emprego e renda compatibilizada com as áreas residenciais de modo evitar descolamentos pendulares.

Art.222. A fim de orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos para atingir os objetivos específicos, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana divide-se em 3 (três) macroáreas, delimitadas na Carta 2 anexa:

- I – Macroárea de Renovação Urbana;
- II – Macroárea Mista;
- III – Macroárea Industrial.

SUBSEÇÃO I MACROÁREA DE RENOVAÇÃO URBANA

Art.223. A Macroárea de Renovação Urbana abrange as áreas de moradia na cidade, caracterizadas pela convivência dos usos residenciais e não residenciais de baixa incomodidade, predominantemente instalados em edificações horizontais. É desejável o incremento de infraestrutura, dos equipamentos, com controle dos processos de adensamento demográfico e construtivo de modo a evitar prejuízos aos bairros e sobrecarga no sistema viário.

Art.224. São diretrizes da Macroárea de Renovação Urbana:

- I - destinação prioritária a uso residencial, permitidos usos compatíveis condicionados à qualidade ambiental e urbana;
- II - controle do adensamento construtivo e populacional;
- III - ampliação e consolidação da infraestrutura instalada;
- IV – promoção de melhorias na mobilidade urbana que propicie melhor atendimento nos serviços de transporte coletivo;
- V - implantação de equipamentos comunitários e serviços urbanos necessários;
- VI - qualificação dos assentamentos habitacionais implantados.

SUBSEÇÃO II MACROÁREA MISTA

Art.225. A Macroárea Mista abrange as áreas situadas ao longo da rede estrutural de mobilidade do município, com fácil articulação com as demais regiões da cidade e da circunvizinhança, amplamente atendida pelo sistema de transportes coletivos e, por isso, conectada aos locais de concentração das oportunidades de emprego, de educação e de lazer, sendo áreas aptas ao processo de transformação urbana com adensamento demográfico associado à qualificação dos espaços públicos e melhoria das condições de locomoção.

Art.226. São diretrizes da Macrozona Mista:

- I - fomentar o uso misto entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;
- II - incentivo da tipologia vertical para uso residencial multifamiliar ou uso misto;
- III - intensificação do aproveitamento do uso do solo;
- IV - promoção de melhoria da paisagem urbana e qualificação urbanística e ambiental.

SUBSEÇÃO III

MACROÁREA INDUSTRIAL

Art.227. A Macroárea Industrial abrange as áreas de produção industrial na cidade e os usos correlatos de média e alta incomodidade, predominantemente instalados em galpões sobre glebas ou grandes lotes que se articulam facilmente com os corredores de movimentação de carga existentes na região, são áreas concentradoras de oportunidades de emprego, onde são necessários o incremento da infraestrutura, a minimização dos conflitos entre usos e a melhoria da paisagem urbana.

Art.228. São diretrizes da Macroárea Industrial:

- I - manutenção de usos residenciais e não residenciais existentes;
- II - fomento às atividades produtivas,
- III - a diversificação de usos;
- IV - estabelecimento de um critério de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis.

SEÇÃO II

DA MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art.229. A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental que abrange as áreas definidas e protegidas pela Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009 denominadas como “Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM - b” e porções do território fora da área de APRM – b, mas que também correspondem às áreas com características diversas que em parcela significativa de sua que área ainda apresentam atributos naturais e paisagísticos de relevante interesse ambiental em espaço contínuo, no qual devem ser adotadas estratégias de preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais, sendo permitidos usos residenciais e não residenciais compatíveis com a melhoria da qualidade ambiental para proteção dos mananciais.

Art.230. São diretrizes da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental:

- I - conservação e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, biodiversidade, proteção do solo e regulação climática;
- II - proteção da biodiversidade, dos recursos hídricos;
- III - compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes físicas e com a legislação de proteção e recuperação aos mananciais e com a preservação de bens e áreas de valor histórico, paisagístico, arquitetônico, cultural;
- IV - respeito à legislação referente à Mata Atlântica, à proteção e recuperação dos mananciais;
- V - promoção de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;
- VI - melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos, promovendo a compatibilização entre a garantia de moradias dignas e sua regularização, preservação da qualidade ambiental, dos bens e áreas de valor histórico, cultural e paisagístico.

SUBSEÇÃO I

MACROÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art.231. A Macroárea de Proteção e Recuperação Ambiental divide-se em 3 (três) subáreas compatibilizadas com as subáreas estabelecidas na Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009 , delimitadas na Carta 3, anexa:

- I - Subárea de Ocupação Urbana Consolidada -SUC;

- II - Subárea de Ocupação de Baixa Densidade -SBD;
- III - Subárea de Conservação Ambiental –SCA.

§ 1º Qualquer empreendimento a ser implantado total ou parcialmente nas Subárea de Conservação Ambiental – SCA e Subárea de Ocupação de Baixa Densidade SBD deverá, obedecer as normas e padrões urbanísticos previstos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos e sem prejuízo das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, atender as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental através da Análise Especial.

§ 2º A Análise Especial deverá apreciar, dentre outras, o atendimento a:

- I - Preservação da qualidade da vegetação de interesse ambiental;
- II - Desenvolvimento de atividades não geradoras de poluição;
- III - Respeito às condicionantes físicas do relevo e do solo;
- IV - Respeito às Áreas de Preservação Permanente –APP's.

§ 3º As edificações existentes e as atividades econômicas instaladas na Avenida Afonso Monteiro da Cruz na ocasião de publicação desta Lei, parcialmente inseridas na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM que não atendam às subcategorias de uso previstas no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos anexo, poderão ser regularizadas por meio de legislação específica, que estabelecerá as condições para concessão do respectivo licenciamento.

Art.232. As Áreas Verdes de Conservação Ambiental –AVCA grafadas na Carta 9 da presente Lei, poderão ser beneficiadas com a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano, proporcionalmente à área preservada.

SUBSEÇÃO I

SUBÁREA DE OCUPAÇÃO URBANA CONSOLIDADA

Art.233. A Subárea de Ocupação Urbana Consolidada abrange as áreas definidas pela legislação estadual caracterizada como área com ocupação urbana irreversível e servidas parcialmente por infraestrutura, inclusive de saneamento ambiental e serviços urbanos.

Art.234. São diretrizes da Subárea de Ocupação Urbana Consolidada – SUC:

- I - garantir a melhoria e ampliação progressiva da implantação de infraestrutura sanitária de saneamento ambiental;
- II - prevenir e corrigir os processos erosivos;
- III - recuperar o sistema de áreas públicas, considerando os aspectos paisagísticos e urbanísticos;
- IV- melhorar o sistema viário existente mediante pavimentação adequada, priorizando a pavimentação das vias de circulação do transporte público;
- V - promover a implantação de equipamentos comunitários;
- VI - priorizar a regularização das ocupações irregulares em relação às disposições desta Lei, mediante ações combinadas entre o setor público, empreendedores privados e moradores locais;
- VII - ampliar o percentual de área permeável e de cobertura florestal.

SUBSEÇÃO II

SUBÁREA DE OCUPAÇÃO DE BAIXA DENSIDADE

Art.235. A Subárea de Ocupação de Baixa Densidade abrange as áreas definidas pela legislação estadual caracterizada como área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.

Art.236. São diretrizes da Subárea de Ocupação de Baixa Densidade – SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

SUBSEÇÃO III SUBÁREA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

Art.237. A Subárea de Conservação Ambiental abrange as áreas definidas pela legislação estadual e porções do território fora da área de APRM caracterizadas como área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.

Parágrafo Único- São porções do território do município, nas quais devem ser adotadas estratégias de preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais, sendo permitidos usos residenciais e não residenciais compatíveis com a conservação ambiental para proteção dos mananciais, sendo regidas por normas e exigências definidas por legislação estadual.

Art.238. São diretrizes da Subárea de Conservação Ambiental – SCA:

- I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;
- II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou ao adensamento populacional;
- IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal;
- V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Art.239. As Áreas de Restrição à Ocupação - ARO previstas no inciso III do artigo 18 da Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009 que correspondem a faixa de 50m (cinquenta metros) de largura, medida em projeção horizontal, a partir da cota máximo maximorum do Reservatório Billings, para efeito deste Plano Diretor estão contidas na Subárea de Ocupação de Baixa Densidade - SBD onde serão admitidas as seguintes atividades:

- I- atividades de recreação e lazer, educação ambiental e pesquisa científica, desde que não causem impacto ambiental significativo;
- II - instalações dos sistemas de drenagem, abastecimento de água, coleta, tratamento e afastamento de cargas poluidoras, quando essenciais para o controle e a recuperação da qualidade das águas, e demais obras essenciais de infraestrutura destinadas ao saneamento ambiental da Bacia e à proteção dos recursos hídricos;
- III - intervenções de interesse social em ocupações pré-existentes em áreas urbanas, para fins de recuperação ambiental e melhoria das condições de habitabilidade, saúde pública e qualidade das águas, desde que incluídas em PRIS e acompanhadas de mecanismos de controle de expansão, adensamento e manutenção das intervenções;
- IV - pesca recreativa e pontões de pesca;
- V - ancoradouros de pequeno porte e rampas de lançamento de barcos;
- VI - instalação de equipamentos removíveis, tais como palcos, quiosques e sanitários, para dar

suporte a eventos de caráter temporário;
VII - manejo sustentável da vegetação.

§ 1º - A realização dos eventos previstos no inciso VI deste artigo fica condicionada à prévia autorização do órgão técnico competente, o qual estabelecerá as medidas mitigadoras necessárias para a recuperação da área, prazo e duração máxima do evento, e intervalo de uso entre um evento e outro no mesmo local.

§ 2º - Os períodos previstos no § 1º deste artigo poderão ser objeto de reconsideração, desde que tecnicamente justificado ao órgão técnico competente.

CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO

Art.240. As porções territoriais do Município encontram-se classificadas em zonas, eixos de adensamento, eixo estruturador local e áreas especiais e devem observar os objetivos e as diretrizes definidos neste Plano Diretor.

SEÇÃO I DAS ZONAS

Art.241. As zonas de uso são regidas por normas de ordenação do território expressas nesta Lei e nos instrumentos de regulamentação conforme Carta 3 anexa, sendo classificadas em:

- I - Zona de Renovação Urbana -ZRU;
- II - Zona Mista Central –ZMC;
- III - Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico – ZEDE;
- IV - Zona Predominantemente Industrial –ZUPI.

SUBSEÇÃO I ZONA DE RENOVAÇÃO URBANA

Art.242. A Zona de Renovação Urbana são porções do território municipal com padrões variados de urbanização, onde predomina e se incentiva o uso residencial em suas diversas modalidades em convivência com comércios e serviços de âmbito local, pequenos negócios industriais e equipamentos urbanos.

Art.243. São diretrizes da Zona de Renovação Urbana:

- I - Destinação prioritária ao uso residencial, permitidos os usos compatíveis condicionados à garantia de qualidade ambiental;
- II - Equilíbrio do adensamento construtivo e populacional, condicionados à capacidade de suporte da infraestrutura e serviços urbanos existentes;
- III - Ampliação e consolidação da infraestrutura instalada, bem como da oferta de equipamentos comunitários e serviços urbanos essenciais;
- IV - Promoção de melhorias na acessibilidade e mobilidade urbana que propiciem melhor atendimento nos serviços de transporte coletivo e de utilidade pública;
- V - Qualificação da paisagem urbana e melhoria dos espaços públicos;
- VI- Contenção da ocupação desordenada, melhoria das condições de salubridade das edificações e recuperação de áreas ambientalmente sensíveis;
- VII - Promoção da regularização fundiária e urbanística sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda.

SUBSEÇÃO II ZONA MISTA CENTRAL – ZMC

Art.244. A Zona Mista Central é a porção central da área urbanizada municipal, dotada de infraestrutura privilegiada e caracterizada pela coexistência de usos habitacionais de densidade média - alta e usos não residenciais de âmbito local e regional, majoritariamente desvinculados da ocupação residencial; devendo ser destinada ao especial incremento da ocupação com manutenção da convivência entre moradia, comércio e serviços.

Art.245. São diretrizes da Zona Mista Central:

- I - Incentivo ao uso habitacional de tipologia vertical e ao comércio diversificado de âmbito local e regional, inclusive conformando usos mistos;
- II - Incentivo aos serviços de âmbito regional nas áreas de ensino, cultura e arte, pesquisa, inovação e tecnologia, saúde, esporte e condicionamento físico, preferencialmente conformando usos mistos de tipologia vertical;
- III - Intensificação do aproveitamento do uso do solo;
- IV - Promoção de melhorias na acessibilidade e mobilidade urbana que propiciem maior eficiência dos serviços de transporte coletivo;
- V - Promoção de melhoria da paisagem, qualificação urbanística e ambiental;
- VI - Tolerância do uso industrial implantado anteriormente a esta legislação.

SUBSEÇÃO III

ZONA ESTRATÉGICA PARA DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art.246. A Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico são porções do território municipal com predominância de atividades industriais de médio porte, destinadas à ocupação por usos não residenciais e usos industriais de média incomodidade, restringindo a ocupação por usos residenciais.

Art.247. São diretrizes da Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico:

- I - Priorização da permanência, reestruturação e diversificação da atividade industrial de média incomodidade e das demais atividades correlatas;
- II - Incentivo à modernização industrial, implantação de condomínios industriais e unidades industriais ligadas à produção de tecnologia;
- III - Incentivo à implantação de centros de conhecimento, desenvolvimento, inovação, pesquisa e produção de tecnologia;
- IV - Tolerância do uso residencial implantado anteriormente à esta legislação.

SUBSEÇÃO I

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL

Art.248. A Zona Predominantemente Industrial são porções do território municipal com evidente predominância de atividades industriais em convergência com a legislação estadual que delimitou zoneamento metropolitano, destinadas à ocupação por usos não residenciais incômodos e usos industriais de maior incomodidade, restringindo a ocupação por usos residenciais.

Art.249. São diretrizes da Zona Predominantemente Industrial:

- I - Priorização da permanência, reestruturação e ampliação da atividade industrial e das demais atividades correlatas;
- II - Incentivo à modernização industrial, implantação de condomínios industriais e unidades industriais de médio e grande porte;

III - Tolerância do uso residencial implantado anteriormente à esta legislação.

SEÇÃO II DOS EIXOS

Art.250. Os eixos são faixas do território definidas neste Plano Diretor situadas ao longo da rede estrutural de mobilidade urbana, da qual se propõe concentrar o processo de transformação, adensamento demográfico e urbano e encontram-se delimitadas na Carta 3 anexa, sendo classificadas em:

- I - Eixo de Adensamento Oeste –EAO;
- II - Eixo de Adensamento Leste –EAL;
- III - Eixo Estruturador Local –EEL.

SUBSEÇÃO I EIXO DE ADENSAMENTO OESTE

Art.251. O Eixo de Adensamento Oeste é a faixa territorial demarcada em carta específica situada ao longo das Avenidas Conceição, Fábio Eduardo Ramos Esquível e Presidente Kennedy, responsáveis pela articulação do município de Diadema com a capital do Estado e com a Rodovia dos Imigrantes. Trata-se de trecho servido por estrutura ímpar de transporte coletivo, onde predominam usos não residenciais de âmbito local e regional, devendo ser estimuladas a verticalização e a intensificação da ocupação pelas atividades de comércio e serviços, inclusive associadas ao uso pluri habitacional.

Art.252. São diretrizes Eixo de Adensamento Oeste:

- I - Incentivo dos usos comerciais de âmbito regional, dos serviços diversificados de tipologia vertical e do uso residencial plurihabitacional, preferencialmente conformando usos mistos;
- II - Admissibilidade dos usos industriais de baixa e média incomodidade;
- III - Estímulo à revitalização urbanística com melhoria da paisagem, incremento da infraestrutura e dos serviços públicos;
- IV - Fomento à implantação de áreas verdes e espaços públicos de convivência;
- V - Ampliação da capacidade do sistema viário e melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade urbana que propiciem maior eficiência dos serviços de transporte coletivo e dos deslocamentos dos demais veículos.

SUBSEÇÃO II EIXO DE ADENSAMENTO LESTE

Art.253. O Eixo de Adensamento Leste é a faixa territorial demarcada em carta específica situada ao longo das Avenidas Antônio Piranga, Fábio Eduardo Ramos Esquível e Piraporinha, responsáveis pela articulação do município de Diadema com a cidade de São Bernardo do Campo e com as Rodovias Anchieta e dos Imigrantes. Trata-se de trecho servido por estrutura ímpar de transporte coletivo, onde predominam usos industriais e outros não residenciais de âmbito regional implantados em grandes lotes, devendo ser estimuladas a verticalização e a intensificação da ocupação pelas atividades de comércio e serviços, preferencialmente associadas ao uso plurihabitacional.

Art.254. São diretrizes do Eixo de Adensamento Leste:

- I - Incentivo ao uso plurihabitacional de tipologia vertical e ao comércio diversificado de âmbito local e regional, inclusive conformando usos mistos;
- II - Incentivo aos serviços de âmbito regional nas áreas de ensino, cultura e arte, pesquisa,

inovação e tecnologia, saúde, esporte e condicionamento físico, preferencialmente conformando usos mistos de tipologia vertical;

III- Intensificação do aproveitamento do uso do solo;

IV - Tolerância dos usos industriais de grande incomodidade implantados anteriormente a esta legislação;

V- Admissibilidade dos usos industriais de baixa e média incomodidade;

VI- Estímulo à revitalização urbanística com melhoria da paisagem, incremento da infraestrutura e dos serviços públicos;

VII- Fomento à implantação de áreas verdes e espaços públicos de convivência;

VIII - Ampliação da capacidade do sistema viário e melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade urbana que propiciem maior eficiência dos serviços de transporte coletivo e dos deslocamentos dos demais veículos.

SUBSEÇÃO III EIXO ESTRUTURADOR LOCAL

Art.255. O Eixo Estruturador Local são faixas territoriais demarcadas em carta específica situadas ao longo dos principais eixos de mobilidade dos bairros, responsáveis pela locomoção dentro do município de Diadema, pela integração com os Eixos de Adensamento Oeste e Leste e, por vezes, pela articulação direta com os municípios circunvizinhos identificando porções do território municipal com padrões variados de urbanização, servidas por estrutura de transporte coletivo geralmente municipal, caracterizadas pela coexistência de usos habitacionais de densidade média- baixa e usos não residenciais de âmbito local e incomodidade moderada, onde devem ser estimuladas as centralidades de bairros com intensificação das atividades de comércio, serviços e pequenos negócios industriais, compatíveis mas não necessariamente associadas ao uso residencial.

Art.256. São diretrizes do Eixo Estruturador Local:

I - Incentivo às atividades de comércio e prestação de serviços voltados à população residente nas zonas de uso do entorno;

II - Incentivo aos usos mistos;

III - Adensamento e incentivo da tipologia vertical plurihabitacional condicionados à capacidade de suporte da infraestrutura e serviços urbanos;

IV - Admissibilidade dos usos industriais de baixa incomodidade;

V- Promoção de melhoria da paisagem, qualificação urbanística e ambiental;

VI - Promoção de melhorias na acessibilidade e mobilidade urbana que propiciem maior eficiência dos serviços de transporte coletivo e dos deslocamentos de veículos leves, de passeio e de carga.

SEÇÃO III DAS ÁREAS ESPECIAIS

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art.257. As Áreas Especiais de Interesse Social são áreas específicas do território municipal destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e/ou irregulares, a provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, bem como a necessária dotação de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e serviços urbanos, classificadas em 6 (seis) categoriais conforme Carta 4 anexa:

- I - Área Especial de Interesse Social 1 - AEIS 1;
- II - Área Especial de Interesse Social 2 – AEIS 2;
- III - Área Especial de Interesse Social 3 – AEIS 3;
- IV - Área Especial de Interesse Social 4 – AEIS 4;
- V - Área Especial de Interesse Social 5 - AEIS 5;
- VI - Área Especial de Interesse Social 6 – AEIS 6.

Art.258. Área Especial de Interesse Social 1 - AEIS 1, consiste nas glebas e lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização, destinados à necessária implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS em suas diversas modalidades, produzidos pelo Poder Público ou iniciativa privada.

Art.259. Área Especial de Interesse Social 2 - AEIS 2, consiste nas áreas onde estão implantados Núcleos Habitacionais, ocupados por população de baixa renda, para os quais devem ser objeto de regularização urbanística e fundiária, recuperação ambiental, melhoria das condições de moradia e dotação da necessária infraestrutura.

Art.260. Área Especial de Interesse Social 3 - AEIS 3, consiste nas áreas onde implantados Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS não regularizados, com vistas à regularização urbanística e fundiária, recuperação ambiental e dotação da necessária infraestrutura.

Art.261. Área Especial de Interesse Social 4 - AEIS 4, consiste nas áreas especiais de interesse social anteriormente classificadas como AEIS 1 e 3, cujo processo de implantação e licenciamento ou regularização foram satisfatoriamente concluídos conforme procedimentos específicos para cada situação, restando promover a adequada integração à estrutura urbana.

Art.262. Área Especial de Interesse Social 5 - AEIS 5, consiste nas áreas especiais de interesse social anteriormente classificadas como AEIS 2, cujo processo de reurbanização e regularização fundiária foi satisfatoriamente concluído conforme procedimentos específicos, restando de forma gradativa promover a adequada integração à estrutura urbana.

Art.263. Área Especial de Interesse Social 6 - AEIS 6, consiste nas áreas especiais de interesse social inseridas nas Áreas de Proteção e Recuperação aos Mananciais – APRM-b, sujeito a parâmetros urbanísticos específicos.

Art.264. Para efeito do disciplinamento do uso, ocupação e parcelamento do solo, as disposições relativas às AEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona, eixo ou subárea de uso incidente sobre o imóvel.

SUBSEÇÃO II ÁREAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art.265. As Áreas Especiais de Proteção Ambiental são porções do território municipal reservadas à manutenção, conservação e/ou reconstituição da vegetação de interesse ambiental, onde devem ser admitidos apenas usos e atividades compatíveis com as ações de preservação conforme Carta 4 anexa e classificadas em 3 (três) categorias:

- I - Área Especial de Preservação Ambiental 1 – AP 1;
- II - Área Especial de Preservação Ambiental 2 – AP 2;
- III - Área Especial de Preservação Ambiental 3 – AP 3.

Art.266. São diretrizes das Áreas Especiais de Proteção Ambiental:

- I - Preservação e reconstituição da qualidade ambiental através da manutenção e/ou recuperação

da vegetação de interesse ambiental;

II - Promoção de compatibilidade da ocupação dos imóveis com a preservação da qualidade ambiental;

III - Definição e delimitação de áreas passíveis de utilização, bem como aquelas a serem preservadas com restrição à ocupação, através da proposição de zoneamento ambiental, no qual estabelecidos normas e padrões específicos relativos ao uso e ao manejo dos recursos naturais;

IV - Incentivar o lazer, a convivência e a fruição pública.

Art.267. A Área Especial de Preservação Ambiental 1 - AP 1, consiste nos imóveis privados objeto de preservação ambiental, situados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, onde os padrões de uso e ocupação devem ser adicionalmente compatíveis com a legislação da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Represa Billings.

Art.268. A Área Especial de Preservação Ambiental 2 - AP 2, consiste nos imóveis particulares objeto de preservação ambiental situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, onde os padrões de uso e ocupação devem ser restringidos para garantia da preservação e incentivada a implantação de atividades compatíveis com a qualidade ambiental através dos instrumentos de transferência de potencial.

Art.269. A Área Especial de Preservação Ambiental 3 - AP 3 consiste nos imóveis públicos objeto de preservação ambiental situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, onde os padrões de uso e ocupação podem ser adequados à implantação de equipamentos urbanos, preferencialmente parques, espaços de lazer e convivência.

Art.270. Os imóveis especificados como Áreas Especiais de Preservação Ambiental AP1 e AP2 grafadas na Carta 4 e as Áreas Verdes de Preservação Permanente - AVPP grafadas na carta 9 da presente Lei, serão beneficiadas com a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano, proporcionalmente à área preservada.

SUBSEÇÃO III

DOS IMÓVEIS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO, HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL

Art.271. Os Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC, correspondem as áreas específicas do território municipal reservadas à conservação, valorização e reconstituição dos imóveis com qualidades ambientais, técnicas, estéticas e artísticas que lhes constituem referência urbana e ambiental para memória e identidade dos cidadãos; objetiva-se resgatar os significados históricos, culturais e afetivos, evitar sua perda ou desaparecimento, portanto devem ser admitidos apenas usos e atividades compatíveis com as ações de preservação, conforme Carta 4 anexa.

Art.272. São diretrizes dos Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC:

I - Manutenção dos aspectos históricos e ligados à memória local, da ambiência e das características peculiares;

II - Incentivo à recuperação de imóveis, paisagens e áreas de interesse;

III - Estímulo à ocupação destes imóveis por usos e atividades compatíveis com sua preservação, inclusive com geração de emprego e renda;

IV - Integração dos imóveis de interesse nas ações culturais, divulgação e incentivo à inclusão nos roteiros culturais e turísticos do município e da região;

V - Ampliação dos meios de acesso das informações, para fomentar a participação da população no registro da memória da cidade.

Art.273. Os Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC públicos também são passíveis de Transferência de Potencial Construtivo, na conformidade prevista no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos parte integrante desta Lei, mediante contrapartida financeira a ser efetuada pelo interessado adquirente do potencial construtivo correspondente.

Parágrafo Único - Os recursos auferidos com a venda do potencial construtivo deverão ser destinados exclusivamente para a criação, implementação, preservação e manutenção de parques públicos e unidades de conservação no IPHAC público que teve seu potencial transferido bem como para a manutenção do próprio IPHAC.

SEÇÃO IV DAS CATEGORIAS DE USO

Art.274. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zonas, eixos, áreas especiais e imóveis de interesse em que se localiza o imóvel dispostos conforme Carta 3 e 4 anexas e encontram-se fixadas no Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos anexo e classificam-se em três categorias:

I - Categoria de Uso Residencial: que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - Categoria de Uso Não Residencial: que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de prestação de serviços e institucionais;

III - Categoria de Uso Industrial: compreende as atividades que envolvem processos de transformação, de beneficiamento, de acondicionamento ou de montagem na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo.

§1º As atividades dos usos Não Residencial - NR e Industrial - IND, para enquadramento nas zonas, eixos, áreas especiais e imóveis de interesse de uso predominantemente residencial ou que permitam o uso residencial, deverão respeitar as seguintes condições:

I - Apresentar limites de tolerância de ruídos definidos em lei municipal específica, conforme sua inserção em cada uma das Zonas de Uso e Áreas Especiais;

II - Apresentar níveis de choque ou vibração sensível aos limites de propriedade definidos pelas normas técnicas oficiais, ou outras normas e legislação ambiental federal, estadual ou municipal que vier substituí-la, produzidos por máquinas, equipamentos, utensílios e similares, não devendo os níveis atingidos oferecer riscos à saúde e bem estar da população;

III - Não gerar emissão de poluentes na atmosfera em níveis definidos por legislação federal e estadual pertinentes, sendo vedada a utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado que possam, mesmo que acidentalmente, colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população, exceto emissão de fumaça a ser regulamentada por lei específica;

IV - Não gerar emissão de substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites das áreas de suas propriedades;

V - Apresentar padrões de emissão máximos admissíveis de efluentes no sistema de drenagem de águas pluviais, no sistema coletor de esgotamento sanitário, na rede hidrográfica, inclusive que impeça a contaminação das águas subterrâneas, estabelecidos em legislação federal e estadual pertinentes, e seja compatível com os padrões gerados por uso residencial;

VI- Não gerar quantidades significativas de resíduos sólidos ou em quantidade incompatível com o uso residencial;

VII - Não operar ou gerar atração em quantidade significativa de veículos pesados, tais como frotas de veículos de carga ou de transporte coletivo.

§ 2º - A partir de seu enquadramento nos tipos de incomodidade geradas, de forma isolada ou

cumulativa, deverão ainda respeitar medidas corretivas ou mitigadoras respectivas aos Padrões de Incomodidade, a serem regulamentadas na legislação referida no parágrafo anterior.

SUBSEÇÃO I DAS SUBCATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL

Art.275. A categoria de uso Residencial- R divide-se nas seguintes subcategorias:

I - R1: unidades habitacionais unifamiliares isoladas, geminadas ou sobrepostas, com acesso independente direto para a via oficial;

II - R2h: conjunto ou edificação plurihabitacional com menos de 10 (dez) unidades residenciais e altura inferior a 4 (quatro) pavimentos, previsto ao menos 1 (um) acesso direto para a via oficial, tais como vilas e pequenos edifícios dispensados da implantação de elevadores;

III - R2v: conjunto ou edificação plurihabitacional com 10 (dez) ou mais unidades residenciais, previsto ao menos 1 (um) acesso direto para a via oficial, tais como edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio;

IV - HISH: conjunto de unidades habitacionais isoladas, agrupadas horizontalmente e/ou sobrepostas, com pelo menos 1 (um) acesso para via oficial, destinado à moradia da população com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, tais como casas isoladas, geminadas, casas sobrepostas, vilas e conjunto residencial;

V - HISv: conjunto de unidades habitacionais agrupadas verticalmente, com pelo menos 1(um) acesso para via oficial, destinado à moradia da população com renda familiar até 03 (três) salários mínimos, tais como edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio;

VI - HMP: conjunto de unidades habitacionais agrupadas verticalmente, com pelo menos 1 (um) acesso para via oficial, definido como Habitação para Mercado Popular e destinado à moradia da população com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos, tais como edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio.

SUBSEÇÃO II DAS SUBCATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL

Art.276. A categoria de uso Não Residencial- NR compreende atividades de comércio, prestação de serviços e institucionais que, tendo como referência sua natureza e os tipos de incomodidades estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

I - Não Incômoda – NI: compreende as atividades de caráter vicinal, que apresentam padrões de ocupação e funcionamento similares e compatíveis com vizinhança residencial, conforme tipos de incomodidades especificados no § 1º do artigo 274 desta Lei e são compostas pelos seguintes grupos:

- a) Comércio de abastecimento vicinal: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios com consumo local restrito;
- b) Comércio diversificado: de venda direta ao consumidor de produtos diversificados relacionados ou não ao uso residencial;
- c) Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local, tais como cabeleireiro, manicure, podólogo e outros;
- d) Serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de pequenos reparos ou de apoio ao uso residencial;
- e) Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, ou técnicos, ou de apoio ao uso residencial;
- f) Serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
- g) Serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou prestação

- de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- h) Serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
 - i) Gravação e reprodução de materiais digitais para fins diversos cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos compatíveis com o uso residencial;
 - j) Fecção de produtos alimentícios, mediante encomenda ou comercialização direta com o consumidor final, não enquadrados nas categorias de uso industrial;
 - k) Confeção de produtos artesanais diversos, mediante encomenda ou comercialização direta com o consumidor final.

II - Incômoda 1 – I1: compreende as atividades de caráter local que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial, devendo se adequar aos padrões de ocupação e funcionamento similares e compatíveis ao uso Residencial conforme tipos de incomodidade especificados no § 1º do artigo 274 desta Lei, através de medidas corretivas ou mitigadoras e são compostas pelos seguintes grupos:

- a) Comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;
- b) Oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- c) Serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população, sem internação, tais como consultório ou clínica dentária e médica sem internação, centro de diagnóstico, laboratório de análises clínicas, consultório ou clínica veterinária;
- d) Estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- e) Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;
- f) Serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;
- g) Locais de reunião ou pequenos eventos;
- h) Associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- i) Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;
- j) Impressão, edição de materiais diversos ou outros serviços do gênero, cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial.

III - Incômoda 2 – I2: compreende comércio e prestação de serviço de âmbito local no ramo de combustíveis inflamáveis, cujo armazenamento e manipulação estão condicionados à venda direta ao consumidor, especificamente os comércios de gás de cozinha e os postos de abastecimento de veículos, sendo vedada a sua instalação nas seguintes áreas:

- a) Subárea de Ocupação Urbana Consolidada - SUC;
- b) Subárea de Ocupação de Baixa Densidade - SBD;
- c) Subárea de Conservação Ambiental – SCA.
- d) Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP;
- e) Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- f) Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC;
- g) Zona de Renovação Urbana – ZRU;
- h) Zona Mista Central – ZMC.

IV - Incômoda 3 – I3: compreende as atividades potencialmente geradoras de impacto ambiental

e/ou urbanístico relacionado à atração de veículos de carga com frequência regular, tais como empreendimentos comerciais de grande porte ou serviços de armazenamento e abastecimento potencialmente geradores de tráfego pesado, intenso ou dos tipos de incomodidades especificados nesta Lei, de forma isolada ou cumulativa, entre outros, os seguintes grupos de atividades:

- a) Estabelecimentos que operam com frotas de veículos de carga ou de transporte coletivo;
- b) Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas ou outros produtos manufaturados;
- c) Grandes atacadistas;
- d) Estabelecimentos de venda, guarda ou aluguel de mercadorias e bens móveis volumosos, veículos de grande porte como tratores e caminhões, máquinas e/ou estruturas;
- e) Estabelecimentos destinados ao comércio que demandam quantidade significativa de vagas de estacionamento de veículos.

V- Incômoda 4 – I4: compreende as atividades potencialmente geradoras de impacto ambiental e/ou urbanístico relacionado à atração de pessoas, tais como os empreendimentos comerciais, de prestação de serviços e institucionais, potencialmente geradores de tráfego intenso de pedestres e veículos ou que demandem quantidade significativa de vagas de estacionamento, de forma isolada ou cumulativa, entre outros, os seguintes grupos de atividades:

- a) Estabelecimentos de educação destinados ao ensino superior ou ensino não seriado complementares ao ensino formal, cursos profissionalizantes, de aperfeiçoamento ou educação informal, de médio ou grande porte;
- b) Serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população com ou sem internação, tais como clínicas, hospitais, centros médicos, laboratoriais ou de pesquisa em saúde;
- c) Serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer, à prática de esportes, ou associado a diversões, tais como estádio, clube desportivo, quadras de esportes, salas de espetáculo;
- d) Serviços de hospedagem: estabelecimentos de grande porte prestadores de serviços de moradia temporária ou provisória, tais como hotéis e flats;
- e) Locais de reunião ou eventos que geram grande concentração de pessoas como salão de convenções e feiras de negócios.

VI - Incômoda 5 – I5: compreende outras atividades de comércio e prestação de serviço de âmbito local ou regional, relacionadas ao uso, armazenamento, triagem ou manipulação de resíduos sólidos da construção, sucatas, reciclagem, desmonte de veículos ou recuperação de resíduos, ou ainda as atividades relacionadas ao uso, armazenamento, fracionamento ou manipulação de produtos perigosos, materiais tóxicos e/ou inflamáveis, entre outras atividades potencialmente geradoras de impacto ambiental e/ou urbanístico relacionados aos fins descritos não categorizadas anteriormente, sendo vedada a sua instalação nas seguintes áreas:

- a) Subárea de Ocupação Urbana Consolidada - SUC;
- b) Subárea de Ocupação de Baixa Densidade - SBD;
- c) Subárea de Conservação Ambiental – SCA.
- d) Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP;
- e) Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- f) Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural – IPHAC;
- g) Zona de Renovação Urbana – ZRU;
- h) Zona Mista Central – ZMC;
- i) Eixo de Adensamento Oeste – EAO;
- j) Eixo Estruturador Local - EEL.

VII - Especial – NRE: compreende espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle

específico, de valor estratégico para segurança e serviços públicos, geradores de impacto ambiental e/ou urbanístico, tais como cemitérios, crematórios, instalação para tratamento e disposição de resíduos sólidos de qualquer natureza, estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, os quais serão objeto de Análise Especial efetuada pelos setores competentes desta municipalidade, ficando autorizada a sua implantação em qualquer das Macrozonas deste Plano Diretor, desde que vinculada ao atendimento das legislações municipais, estaduais e federais pertinentes e ao licenciamento em todas as esferas de competência, considerada a manutenção dos já existentes desde que devam estar licenciados;

VIII - Serviço Comunitário Público – SCPU: compreende as atividades de repartições públicas, serviços públicos de qualquer natureza e estabelecimentos administrados direta ou indiretamente pelo Poder Público e poderão se instalar em todas as zonas, eixos, subáreas, áreas especiais e imóveis de interesse, desde que atendidas à legislação municipal, estadual e federal pertinente.

IX - Compatível com Preservação Ambiental – CPA: atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação e recuperação ambiental nos seguintes grupos de atividades:

- a) Atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;
- b) Atividades de manejo sustentável: aquelas ligadas às atividades rurais, tais como: atividades agrícolas de subsistência, horticultura, fruticultura, apicultura, piscicultura, atividades agro florestais;
- c) Ecoturismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas e viabilizando o seu aproveitamento econômico, tais como esportes ao ar livre, clubes de campo, hospedagem ligada ao ecoturismo, pesca esportiva, lazer contemplativo;
- d) Uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relacionam-se a instituições públicas ou privadas, tais como atividades religiosas, cooperativas, dentre outros;
- e) Serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas geriátricas ou de recuperação, casas de repouso;
- f) Comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolve instalações e ambientes relacionados ao preparo ou conservação de alimentos, bem como a diversões associadas aos usos de lazer e turismo;
- g) Hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária, provisória, de cunho social ou religioso.

§ 1º Fica restrita a instalação e funcionamento das atividades previstas na alínea “a)” do inciso II deste artigo na zona ZRU, referente a comércio de alimentação com consumo no local, associado a diversões e lazer com música, tais como bares ou restaurantes, casas de dança, salões de baile ou similares.

§ 2º Exclui-se da vedação disposta pelo inciso III deste artigo a venda de gás de cozinha na Subárea de Ocupação Urbana Consolidada – SUC.

SUBSEÇÃO III

DA CATEGORIA DE USO INDUSTRIAL

Art.277. A categoria de Uso Industrial, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, é aquela cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de acondicionamento ou de montagem na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo, classificando-se nas seguintes subcategorias:

I - Industrial Compatível com Residencial – ICR: compreende aquelas indústrias que podem se adequar aos padrões da categoria de uso Residencial e cujas condições de instalação e funcionamento caracterizam-se pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos, emissões atmosféricas, emanções odoríferas e resíduos sólidos industriais,

respeitados os tipos de incomodidade especificadas no § 1º do artigo 274 desta lei nos seguintes grupos de atividades:

- a) Fabricação de produtos alimentícios, mediante encomenda ou comercialização direta com o consumidor final, não enquadrados em legislação estadual como IN, IA, IB e IC;
- b) Fabricação de produtos artesanais diversos, mediante encomenda ou comercialização direta com o consumidor final;
- c) Fabricação de peças, ornatos e estruturas de gesso;
- d) Fabricação de artefatos de bambu, vime, junco ou palha trançada;
- e) Fabricação de móveis de madeira, bambu, vime e junco, exclusive processo de serraria;
- f) Fabricação de artigos de cortiça;
- g) Fabricação de artigos de colchoaria;
- h) Fabricação de acabamento de móveis e artigos de mobiliário não especificados ou não classificados;
- i) Confeção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- j) Confeção de outros artefatos de tecidos não especificados, exclusive os produzidos nas fiações e tecelagens;
- k) Fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;
- l) Fabricação de artefatos de papel, não associada à produção de papel, cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
- m) Fabricação de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não, simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão, cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
- n) Impressão, edição de materiais diversos ou outros serviços do gênero, cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;
- o) Gravação e reprodução de materiais digitais para fins diversos cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruídos compatíveis com o uso residencial;
- p) Fabricação de artigos de joalheria e de bijuteria cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruído e vibração compatíveis com o uso residencial;
- q) Lapidação de pedras preciosas e semipreciosas cuja incomodidade está vinculada ao potencial de geração de ruído e vibração compatíveis com o uso residencial;
- r) Atividade produtiva nas quais não seja processada qualquer operação de transformação de materiais, mas apenas de montagem;
- s) Execução de outros artigos de graficos não especificados ou não classificados;
- t) Fabricação de outros artigos de material plástico, não especificados ou não classificados;
- u) Fabricação de outros artigos de metal, não especificados ou não classificados;
- v) Fabricação de outras máquinas, aparelhos ou equipamentos não especificados ou não classificados;
- w) Fabricação de outros artigos, não especificados ou não classificados, que se enquadrem nos padrões da subcategoria de uso Não Incômoda – NI e atendam ao disposto no § 1º do artigo 274 e demais regulamentações previstas neste Plano Diretor.

II - Industrial Tolerável com Uso Diversificado – ITD: compreende aquelas indústrias que envolvam processos produtivos que apresentem grau limitado de incomodidade, caracterizados pelo seu mediano potencial poluidor do meio ambiente, tais como emissão de ruído, vibração, gases, vapores, material particulado, odores, lançamento de efluentes líquidos e geração de resíduos sólidos, e cujos incômodos possibilitem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas corretivas ou mitigadoras e para os fins deste Plano Diretor compreende as indústrias classificadas como “ID” nos termos da legislação

estadual de zoneamento industrial metropolitano;

III - Industrial Incômodo – IBC: compreende aquelas indústrias com processo produtivo que implique na fixação de padrões específicos em termos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental, sendo caracterizadas pelo seu potencial poluidor do meio ambiente através da emissão de ruído, vibração, gases, vapores, material particulado, odores, efluentes líquidos e resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras e para os fins deste Plano Diretor compreende as indústrias classificadas como “IB” e “IC” nos termos da legislação estadual de zoneamento industrial metropolitano.

§ 1º Para fins de aplicação desta lei, consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares ao funcionamento da atividade industrial, tais como: escritório, atividades para funcionários, depósito e estocagem de matéria-prima e de produto fabricado, restaurante, creche, show-room, cooperativa de consumo, posto bancário, ambulatório, residência para zeladoria, espaço para comercialização de produtos fabricados no próprio estabelecimento industrial, capela e outras similares.

§ 2º Fica vedada a instalação e o funcionamento de atividades industriais cujo desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem estar público e à integridade da flora e da fauna regionais, que se caracterizem pelo seu alto potencial poluidor das águas, do solo ou do ar, ou por envolverem alta periculosidade, riscos de incêndio e explosões.

§ 3º A instalação e funcionamento de atividades da subcategoria de uso Industrial Incômodo – IBC fica condicionada ao estabelecido no Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos parte integrante desta lei.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO E DO USO DO SOLO E OCUPAÇÃO

SEÇÃO I DO PARCELAMENTO

Art.278. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art.279. São modalidades de parcelamento do solo:

- I - loteamento;
- II - desmembramento;
- III - desdobro de lote;
- IV- Parcelamento de Interesse Social - PIS.

Parágrafo Único - As dimensões mínimas dos lotes resultantes de loteamento, desmembramento e desdobro são as definidas para cada zona, eixo, áreas especiais, subáreas e imóveis de interesse no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta Lei.

Art.280. O parcelamento do solo urbano poderá ser promovido mediante loteamento ou desmembramento, ou desdobro observadas as disposições desta Lei e das legislações federais e estaduais pertinentes.

§ 1º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 2º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de

água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 3º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art.281. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações,

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis.

Parágrafo único - Fica mantida a vedação prevista nos incisos acima até que sejam saneados os impedimentos apontados.

Art.282. O parcelamento dos imóveis situados em AP1 e AP2 fica permitido desde que condicionados a averbação na respectiva Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis da área objeto de preservação em análise especial definida pela Secretaria de Meio Ambiente.

SUBSEÇÃO I DO LOTEAMENTO

Art.283. Loteamento é a subdivisão de gleba ou parte de área em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art.284. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista nesta Lei para a zona, eixo, subárea, área especial e imóvel de interesse em que se situem;

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou Parcelamento de Interesse Social -PIS;

III - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 30 (trinta) metros e das faixas de domínio público das rodovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º As dimensões mínimas dos lotes resultantes de loteamento são as definidas para cada zona, eixo, de área especial, subáreas e imóveis de interesse no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta Lei.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e

similares.

§ 3º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Executivo Municipal - PEM, da população em geral e para proteção da paisagem urbana, tais como: servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§ 4º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento que promove a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal - PEM, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art.285. Do total da área a ser loteada, deverá ser destinado, no mínimo, 7,5% (sete e meio por cento) para Espaços Livres de Uso Público e 7,5% (sete e meio por cento) para Área de Uso Institucional.

§ 1º O Poder Executivo Municipal - PEM, através da Certidão de Diretrizes, considerando o adensamento do empreendimento e necessidades específicas do local, definirá a localização da Área de Uso Institucional e Espaços Livres de Uso Público, bem como eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 15% (quinze por cento), conforme previsto no caput deste artigo.

§ 2º Partes da gleba ou parte de área a ser loteada localizadas em Áreas de Preservação Permanente - APP's poderão ser computadas como Espaços Livres de Uso Público para o atendimento do percentual de 7,5% da área do terreno e em hipótese nenhuma como Área de Uso Institucional.

§ 3º As áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público e Áreas de Uso Institucional deverão ter acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamento de uso público e declividade máxima de, respectivamente, 15% (quinze por cento) e 20% (vinte por cento).

Art.286. O Poder Executivo Municipal – PEM poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art.287. O sistema viário proposto para o loteamento deverá obedecer às normas estabelecidas em legislação municipal específica, atendendo as regras de hierarquização viária, segurança no trânsito e capacidade de suporte geotécnico do sítio.

Parágrafo Único – As vias principais do loteamento serão definidas pelo Poder Executivo Municipal - PEM, através de Certidão de Diretrizes, de modo a estabelecer as ligações com o sistema viário municipal existente ou projetado, assim como organizar o espaço interno do loteamento.

SUBSEÇÃO II DO DESMEMBRAMENTO

Art.288. Desmembramento é a subdivisão de gleba ou parte de área em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já

existentes.

Art.289. As dimensões mínimas dos lotes resultantes de desmembramento são as definidas para cada zona, eixo, subárea, área especial e imóvel de interesse no Quadro1 – Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta Lei.

Art.290. Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 30 (trinta) metros e das faixas de domínio público das rodovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art.291. Do total da área a ser desmembrada deverá ser destinado, no mínimo, 7,5% (sete e meio por cento) para Espaços Livres de Uso Público e 7,5% (sete e meio por cento) para Área de Uso Institucional.

§ 1º O Poder Executivo Municipal - PEM, através da Certidão de Diretrizes, considerando o adensamento do empreendimento e necessidades específicas do local, definirá a localização da Área de Uso Institucional e Espaços Livres de Uso Público, bem como eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 15% (quinze por cento), conforme previsto no *caput* deste artigo.

§ 2º Partes da gleba a ser desmembrada, localizadas em Áreas de Preservação Permanente - APP's poderão ser computadas como Espaços Livres de Uso Público para o atendimento do percentual de 7,5% da área do terreno e em hipótese nenhuma como Área de Uso Institucional.

§ 3º As áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público e Áreas de Uso Institucional deverão ter acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamento de uso público e declividade máxima de, respectivamente, 15% (quinze por cento) e 20% (vinte por cento).

§ 4º Optativamente ao atendimento da previsão de destinação de Espaços Livres de uso Público e Área de Uso Institucional na área a ser desmembrada prevista no *caput* do artigo o promotor do desmembramento poderá efetuar doação de área equivalente à municipalidade em outra localização desde que devidamente aceita pelo setor técnico responsável pela aprovação do desmembramento, observadas todas as demais disposições aplicáveis deste artigo e respectivos parágrafos.

§ 5º Excluem-se do disposto no *caput* deste artigo, os desmembramentos de imóveis com área inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).

§ 6º Fica dispensado de atendimento do disposto no *caput* deste artigo o desmembramento de imóveis para fins industriais.

Art.292. O Poder Executivo Municipal – PEM poderá complementarmente exigir, em cada desmembramentos, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

SUBSEÇÃO III DO DESDOBRO DE LOTE

Art.293. Desdobro é o parcelamento do solo urbano através da subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento com frente para logradouro oficial que permita trânsito de veículos.

Art.294. Do total da área a ser desdobrada deverá ser destinado, no mínimo, 7,5% (sete e meio por cento) para Espaços Livres de Uso Público e 7,5% (sete e meio por cento) para Área de Uso

Institucional.

§ 1º O Poder Executivo Municipal - PEM, através da Certidão de Diretrizes, considerando o adensamento do empreendimento e necessidades específicas do local, definirá a localização da Área de Uso Institucional e Espaços Livres de Uso Público, bem como eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 15% (quinze por cento), conforme previsto no *caput* deste artigo.

§ 2º Partes do lote a ser desmembrado, localizadas em Áreas de Preservação Permanente - APP's, poderão ser computadas como Espaços Livres de Uso Público para o atendimento do percentual de 7,5% da área do terreno e em hipótese nenhuma como Área de Uso Institucional.

§ 3º As áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público e Áreas de Uso Institucional deverão ter acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamento de uso público e declividade máxima de, respectivamente, 15% (quinze por cento) e 20% (vinte por cento).

§ 4º Excluem-se do disposto no *caput* deste artigo, os desdobros de lotes com área inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).

§5º Fica dispensado de atendimento do disposto no *caput* deste artigo o desdobro de imóveis para fins industriais.

Art.295. O Poder Executivo Municipal – PEM poderá complementarmente exigir, em cada desdobro, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art.296. As dimensões mínimas dos lotes resultantes de desdobro são as definidas para cada zona, eixo, subárea, área especial e imóvel de interesse no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta Lei.

Art.297. Não será admitido o desdobro de lotes com acesso a vielas sanitárias e escadarias, explicitadas nas plantas de loteamento do Cadastro Municipal.

Art.298. O desdobro de lotes com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que contenha mais de uma edificação, só poderá ser autorizado se a subdivisão resultante implicar na situação regular para cada edificação existente.

Parágrafo único – Excluem-se do disposto no *caput* deste artigo:

I - As edificações de uso residencial em processo de aprovação ou regularização junto ao Poder Executivo Municipal -PEM;

II - Os imóveis objetos de implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – HIS em processo de aprovação ou junto ao Poder Executivo Municipal na data de aprovação desta Lei.

SUBSEÇÃO IV DO REMANEJAMENTO DE LOTE

Art.299. O remanejamento de lotes pode ser realizado por meio de unificação seguida ou não de um novo parcelamento, qualquer que seja a ordem dos atos, desde que respeitada a legislação sobre o assunto.

§ 1º Será admitida a unificação de lotes com área ou testada resultantes inferior aos parâmetros dispostos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, desde que representem desagravo a situação inicial.

§ 2º O remanejamento deverá ser feito em ato único, ou seja, através da mesma peça gráfica e descritiva, sempre que a situação intermediária do remanejamento não satisfizer os parâmetros dispostos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos ou outros dispositivos desta Lei.

§ 3º A aprovação de remanejamentos de lote em ato único também deverá ser feita em um único Alvará de Unificação e Parcelamento ou vice-versa, de modo a condicionar a efetivação apenas da situação final junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º Ficam dispensados das doações de área para o uso institucional ou áreas verdes de uso público os remanejamentos em ato único cujos lotes iniciais não atendam aos critérios para a caracterização de tal obrigatoriedade.

§ 5º A unificação de lotes em zona, subáreas ou áreas especiais diferentes não implica na alteração do zoneamento nem garante a implantação de usos ou atividades desconformes, ficando sujeitas ao atendimento dos parâmetros específicos e dos padrões de incomodidade previstas nesta Lei para cada porção da área separadamente.

§ 6º Não será permitido remanejamento de lotes nas áreas especiais onde disposto em contrário nesta Lei.

SUBSEÇÃO V **PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL – PIS**

Art.300. Parcelamento de Interesse Social – PIS é o loteamento ou desmembramento situado em Áreas Especiais de Interesse Social 1 e 6 definidas por esta Lei, conforme Carta – 4 anexa.

Art.301. As dimensões mínimas dos lotes resultantes do parcelamento são as definidas para Áreas Especiais de Interesse Social no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta Lei.

Art.302. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas Áreas Especiais de Interesse Social 1 e 6 – AEIS 1 e AEIS 6 consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação que poderão compor-se de:

- a) Rua: via destinada à ligação do sistema viário interno ao entorno circundante, devendo apresentar largura mínima de 9,30 m (nove metros e trinta centímetros) sendo o leito carroçável de 6,00 m (seis metros), passeio mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 2,10 (dois metros e dez centímetros) para o lado destinado ao posteamento e arborização, comprimento máximo de 120,00 m (cento e vinte metros) e raio mínimo de 8,00 m (oito metros) nos encontros de vias de tráfego interno;
- b) Travessa: vias de tráfego interno ao empreendimento de forma a não se constituir em alternativa de tráfego para o entorno, com largura mínima de via de 7,00 metros (sete metros), sendo o leito carroçável de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), passeio mínimo de 1,00 m (um metro) e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para o lado destinado ao posteamento, comprimento máximo de 80,00m (oitenta metros) e raio mínimo de 8,00 m (oito metros) nos encontros com as outras vias;
- c) Passagem: destinada prioritariamente ao tráfego de pedestres, com largura mínima de leito carroçável de 4,00 m (quatro metros), com comprimento máximo de 50,00 m (cinquenta metros).

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art.303. Nos parcelamentos destinados à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, obedecidas as disposições do Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta Lei, serão admitidos:

I - Lotes destinados exclusivamente ao uso não residencial, desde que em número não superior a 20% (vinte por cento) do total dos lotes resultantes;

II - Uso misto nos demais lotes.

Parágrafo Único – Os lotes resultantes de parcelamento através de EHIS não poderão ser unificados; excetuando os lotes referidos no inciso I deste artigo; e os lotes destinados ao uso residencial, desde que se destinem à produção de HISv nas AEIS 2 e AEIS 3.

SUBSEÇÃO VI DO CONJUNTO EM CONDOMÍNIO

Art.304. A implantação dos conjuntos em condomínio deverá obedecer além das demais normas previstas em legislação federal e estadual, os seguintes requisitos:

I - Em terrenos com área igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), deverão ser reservados, e doados ao Município, 7,5 % (sete e meio por cento) da área total, a título de “Área de Uso Institucional” e/ou “Área Verde”;

II - Até 2,5% (dois e meio por cento) da área doada poderão ser utilizados em outra área, desde que o empreendimento original contemple, em seu interior, projeto paisagístico de arborização com 5% (cinco por cento) de espécies nativas da Mata Atlântica.

§ 1º São considerados conjuntos em condomínios para efeitos desta lei:

- a) Condomínio residencial horizontal;
- b) Condomínio industrial;
- c) Condomínio de lotes.

§ 2º A doação referida nos incisos I e II deste artigo, poderá ser efetuada em terreno distinto do empreendimento ou convertida em obras diversas para melhoramento de áreas públicas, nos arredores do empreendimento, nos termos das exigências constantes em Certidão de Diretrizes emitida pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3º Ficam dispensados do atendimento da doação referida nos incisos I e II deste artigo, os condomínios industriais.

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Executivo Municipal - PEM, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Art.305. Condomínio Industrial, para fins de aplicação desta Lei, é o constituído por mais de 2 (duas) indústrias autônomas que ocupem um mesmo lote, gleba ou edificação, disponham de espaços e instalações de utilização comum, equipamentos de controle ambiental e insumos de processo, caracterizados como bens de condomínio, particulares e exclusivos deste.

§ 1º O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos proprietários serão por eles regulamentados, na forma da lei de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§2º As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas, parâmetros de incomodidade e condições de instalação constantes desta lei, para a categoria de uso industrial permitida na zona de uso na qual vier a ser implantado o condomínio, sem prejuízo de outras exigências ambientais.

§ 3º A constituição do Condomínio Industrial não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente.

§ 4º O Condomínio Industrial será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial pretendida seja permitida.

§ 5º No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso de comércio e de serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas de uso onde o condomínio vier a ser instalado.

§ 6º Na aprovação de Condomínios Industriais serão concedidos os seguintes incentivos:

I - as áreas comuns do condomínio serão classificadas como áreas não computáveis para fins de cálculo de índice de aproveitamento e taxa de ocupação;

II - redução em 50% do atendimento das vagas previstas no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos;

III - dispensa de apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV quando o condomínio for implantado nas Macroáreas Industriais.

SUBSEÇÃO VII DA URBANIZAÇÃO

Art.306. A urbanização do solo será realizada através de parcelamento do solo ou implantação de conjuntos em condomínio, devendo em ambos os casos o empreendedor obedecer orientações de Certidão de Diretrizes expedida pelo Poder Executivo Municipal, visando adequar a implantação do empreendimento às condicionantes urbanísticas locais e às necessidades dos usuários, em observância às normas estabelecidas nesta Lei e na legislação federal, estadual ou municipal cabível.

Art.307. Os parcelamentos do solo e conjuntos em condomínio, para efeito de licenciamento, deverão apresentar, pelo menos, os seguintes elementos:

I - Projeto do empreendimento com a delimitação do terreno, contendo a implantação do sistema viário, das quadras, dos lotes, das edificações e das reservas de áreas públicas se for o caso;

II - Projeto e propostas de implantação dos seguintes itens, correspondendo às etapas de execução:

- a) Obras e serviços de terraplanagem e contenção das encostas;
- b) Drenagem e escoamento de águas pluviais, segundo diretrizes e normas fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;
- c) Sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário conforme normas da empresa concessionária;
- d) Iluminação pública e rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da empresa concessionária;
- e) Sistema viário e proposta de pavimentação, segundo diretrizes e normas fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;
- f) Solução para resíduos sólidos inertes gerados durante a intervenção;
- g) Solução de coleta regular dos resíduos sólidos;
- h) Implantação de paisagismo e arborização dos espaços livres e vias, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal -PEM;

- i) Localização de pontos, ou terminais, e circulação de transporte coletivo.

III - Proposta de recuperação ambiental, quando houver Área de Preservação Permanente - APP, especificando as ações a serem realizadas;

IV - Memorial descritivo e justificativo da implantação das edificações de uso residencial e não residenciais.

§ 1º - A expedição de alvarás, com as validades previstas no artigo 328 desta Lei, será condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo Municipal - PEM, dos projetos previstos no *caput* deste artigo e de apresentação de cronograma de execução das obras, cujo prazo não poderá exceder a 4 (quatro) anos.

§ 2º - O não cumprimento do prazo para a execução das obras disposto no parágrafo anterior sujeitará o empreendedor às sanções previstas na legislação vigente.

SEÇÃO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.308. O uso e a ocupação do solo deverão observar os parâmetros estabelecidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta Lei, respeitada a legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo Único – Nos termos estabelecidos no Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos, os índices de aproveitamento básicos - IA poderão ser ultrapassados até os limites máximos ali definidos para cada Zona, Eixo, Subárea, Área Especial ou Imóvel de Interesse mediante aquisição de Transferência de Potencial Construtivo ou Outorga Onerosa do Direito de Construir ou a utilização acumulativa dos dois instrumentos nos termos da presente Lei.

Art.309. O Poder Executivo Municipal poderá solicitar adequações ou determinar maiores restrições nos projetos de edificação ou urbanização localizados em áreas com restrições a ocupação, que apresentem:

I - Declividades superiores a 30 % (trinta por cento);

II - Declividades superiores a 12 % (doze por cento) e solos arenosos;

III - Encostas nas proximidades de nascentes de cursos d'água;

IV - Vegetação de interesse ambiental, definida em lei específica;

V - Altitudes limites conforme exigência do Ministério da Aeronáutica de forma a observar a segurança dos vôos.

Parágrafo Único – No tocante ao disposto no inciso V deste artigo, a altura de qualquer edificação, incluindo para-raios, antenas ou equipamentos similares, não poderá ultrapassar a cota de altitude de 900m (novecentos metros), condicionada a aprovação do órgão competente da Aeronáutica em caso de maiores restrições.

Art.310. A implantação das edificações somente poderá ser efetivada com a preservação da vegetação de interesse ambiental existente no imóvel, obedecidas as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes da Administração Municipal, sem prejuízo das disposições contidas em legislação federal e estadual.

§ 1º Deverão ser respeitadas as seguintes faixas não edificantes ao longo dos corpos d'água e galerias de drenagem existentes no município, salvo maiores exigências formuladas por órgãos licenciadores das administrações estadual e federal.

I - Nos córregos a céu aberto: faixa de 30m (trinta metros), e/ou de acordo com licenciamento estadual, devendo-se sempre respeitar a alternativa mais restritiva;

II - Nas galerias de drenagem de águas pluviais: faixa de 3m (três metros) de cada lado, contados da geratriz lateral em caso de galeria com seção circular, ou da face externa em caso de galeria com seção retangular.

§ 2º Nos assentamentos habitacionais já consolidados em Áreas Especiais de Interesse Social 2 e 3, que serão objeto de regularização fundiária, poderá ser admitida faixa não edificante em dimensão inferior ao previsto no item II do parágrafo anterior, ao longo das galerias de águas pluviais, desde que garantida as condições de manutenção das mesmas.

Art.311. Um mesmo imóvel poderá ser utilizado por mais de um tipo de atividade, configurando Uso Misto, devendo atender cumulativamente às exigências para cada um dos usos que coexistam no imóvel.

§ 1º - Nos casos de usos industriais, será admitido Uso Misto com uso residencial apenas na subcategoria“ICR”.

§ 2º - Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos será admitido o uso comum de instalações complementares às atividades instaladas.

Art.312. Nas atividades que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais, lavagem de veículos e quadras esportivas, será considerada a Área de Atividade (AA) para fins de cálculo de vagas de estacionamento, definição de obrigatoriedade de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV e enquadramento no incômodo referente a Impacto Urbanístico, nos termos do Quadro1 – Parâmetros Urbanísticos anexo e legislação pertinente.

Art.313. Imóveis edificados que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais, depósito de produtos ou que apresentem área descoberta significativa em seu imóvel, deverão promover a arborização e o aumento de permeabilidade nas áreas descobertas, mediante diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal - PEM.

Art.314. Determinados usos e atividades serão regidos por legislação específica, conforme disposições constantes do Anexo 2 – Exigências Específicas de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei e outros dispositivos vindouros.

TÍTULO V

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

SEÇÃO I DA ABRANGÊNCIA

Art. 315. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento como um processo contínuo e dinâmico, que articula as políticas públicas com os diversos interesses da sociedade e promove instrumentos para a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo Único - O Sistema Municipal de Planejamento será executado de modo integrado, sob coordenação e monitoramento do Grupo Técnico de Trabalho previsto no§ 1º do artigo 3º deste Plano Diretor.

Art.316. O Sistema Municipal de Planejamento deve promover:

- I - a revisão e adequação do Plano Diretor e das legislações pertinentes;
- II - a atualização das informações de interesse do Município;
- III - a articulação entre os sistemas de informação necessários à gestão territorial;
- IV - a publicidade das informações geradas pelo Município;
- V- a coordenação do planejamento urbano;
- VI- o ordenamento das funções sociais da propriedade e da cidade;
- VII - a gestão democrática da cidade.

Art.317. O Sistema Municipal de Planejamento se efetiva através:

- I - dos instrumentos previstos neste Plano Diretor e em legislações urbanísticas;
- II - do Sistema de Monitoramento do Plano Diretor;
- III - da definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano geral e setorial, dos programas e projetos especiais;
- IV - dos Planos Setoriais;
- V - dos Planos Estratégicos;
- VI - dos Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual;
- VII - de outros Planos, Programas e Projetos;
- VIII - da articulação entre os setores que integram o Poder Executivo Municipal – PEM;
- IX - da gestão democrática da cidade;
- X - do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO II

DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR

Art.318. O Sistema de Monitoramento e Controle do Plano Diretor tem por objetivo relacionar, estruturar e analisar as informações municipais com a finalidade de correlacionar os princípios, diretrizes e objetivos deste Plano Diretor com os resultados alcançados.

Art.319. São diretrizes do sistema de monitoramento e controle do Plano Diretor:

- I - acompanhar o desempenho alcançado a partir da implantação dos princípios, diretrizes e objetivos previstos nesta lei;
- II- fornecer através do monitoramento informações necessárias às futuras adaptações ou revisões do Plano Diretor, de forma a contribuir para a melhoria da gestão municipal;
- III - promover a publicidade das informações monitoradas, permitindo maior controle social e participação efetiva da população na gestão democrática da cidade;
- IV- estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, universidades, cartório de registro de imóveis e demais órgãos e entidades públicas e privadas, visando à obtenção ou acesso à informações necessárias ao monitoramento do Plano Diretor.

Art.320. Compete ao Grupo Técnico de Trabalho, a implantação, desenvolvimento e gerenciamento de mecanismos adequados de controle, medição e acompanhamento de desempenho da execução do Plano Diretor durante sua gestão, devendo ser apresentado relatório ao fim do último trimestre de cada ano bem como disponibilização de documentos, dados e demais informações de forma ampla, acessível, transparente e digital.

§ 1º Os setores da administração municipal deverão fornecer periodicamente ao Grupo Técnico de Trabalho informações e dados necessários, que também irão compor os indicadores de tendência para atualização do sistema de gerenciamento do Plano.

§ 2º O Grupo Técnico de Trabalho poderá requerer ao Município que celebre contratos, convênios, acordos ou outros ajustes com as entidades paraestatais, o terceiro setor e os parceiros públicos ou privados, de âmbito municipal, estadual, federal ou internacional, visando à obtenção de dados e informações.

SEÇÃO III

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS PARA O PLANEJAMENTO

Art.321. Visando dar suporte às ações do Sistema de Monitoramento e Controle do Plano Diretor e do Sistema Municipal de Planejamento, o Poder Executivo Municipal - PEM estruturará e manterá atualizado um Sistema de Informações Geográficas para o Planejamento, com a finalidade de armazenar e organizar as informações referentes às cartas do Plano Diretor e demais dados relevantes ao planejamento urbano.

Art.322. O Sistema de Informações Geográficas para o Planejamento terá como base um conjunto de dados georeferenciados em formato digital, alocados em unidade administrativa específica responsável pelo tratamento, atualização, operacionalização e divulgação das informações, materializando-se nos seguintes instrumentos:

- I - Base Cartográfica digital;
- II - Representação cartográfica dos sistemas de infraestrutura implantados;
- III - Representação cartográfica das cartas do Plano Diretor e demais legislações urbanísticas e ambientais;
- IV - Cadastro e mapeamento das licenças, autorizações, alvarás, outorgas e autuações e demais documentos expedidas pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal, relativos à urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo, empreendimentos de impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta;
- V - Cadastro e mapeamento das áreas vegetadas, dos cursos d'água e das nascentes da rede hidrográfica;
- VI - Cadastro e mapeamento referente à questão habitacional e fundiária do município;
- VII - Cadastro de Potencial Construtivo disponível aos interessados na aplicação do instrumento "Transferência de Potencial Construtivo", com registro dos imóveis receptores e dos potenciais cedentes.

Parágrafo Único – Na ausência ou insuficiência de dados, informações e cartas na base de dados controlado pelo Município, o Poder Executivo Municipal – PEM poderá fazer uso da reconstituição de cartas e informações de outras fontes sistematizadas de ampla divulgação e confiabilidade reconhecida para complementar, confrontar ou subsidiar suas ações.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL

Art.323. O Poder Executivo Municipal - PEM desenvolverá e implementará a Política Municipal de Proteção e Defesa Civil prevendo ações de prevenção, preparação, mitigação, resposta e reconstrução, em consonância com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

Art.324. A Política Municipal de Proteção e Defesa Civil integrar-se às políticas de ordenamento territorial, desenvolvimento urbano, saúde, meio ambiente, mudanças climáticas, gestão de recursos hídricos, geologia, infraestrutura, educação, ciência e tecnologia e às demais políticas setoriais.

Art.325. São Diretrizes da Política Municipal de Proteção e Defesa Civil:

- I - atuação para redução de desastres e apoio às comunidades atingidas;
- II- abordagem sistêmica das ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação;
- III - a prioridade às ações preventivas relacionadas à minimização de desastres;
- IV - adoção da bacia hidrográfica como unidade de análise das ações de prevenção de desastres relacionados a corpos d'água;
- V - planejamento com base em pesquisas e estudos sobre áreas de risco e incidência de desastres

no âmbito do Município;
VI - participação da sociedade civil.

Art.326. Para a implementação da Política Municipal de Proteção e Defesa Civil o Poder Executivo Municipal – PEM deverá:

- I- Promover a identificação e avaliação das ameaças, suscetibilidades e vulnerabilidades a desastres, de modo a evitar ou reduzir sua ocorrência;
- II- Monitorar os eventos meteorológicos, hidrológicos e geológicos;
- III - Desenvolver, no âmbito da Defesa Civil, ações preventivas, de socorro, assistenciais e recuperativas, destinadas a evitar ou minimizar os desastres, preservar a dignidade da população e restabelecer a normalidade social;
- IV- Promover, por meio da participação social, a cultura da prevenção e preparação para desastres, objetivando assegurar o bem-estar e a segurança da coletividade;
- V - Promover identificação, análise e mapeamento dos riscos, definição de medidas estruturais e não estruturais de prevenção de desastres, planejamento, capacitação e treinamento para situações de emergência;
- VI - Promover estudos técnicos, incluindo Monitoramento Meteorológico, Mapas de Suscetibilidades, Cartas Geotécnicas e Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR dentre outros, que visem garantir a redução dos riscos de desastres em todo o território Municipal, a minimização dos impactos adversos decorrentes de atividades humanas e dos processos naturais.

Art.327. O Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR servirá de orientação e referência para os assuntos correlatos, e estabelecerá as diretrizes específicas e objetivos da ação municipal.

§ 1º O plano a que faz referência o *caput* deste artigo deverá conter a identificação e o mapeamento das áreas de risco, levando em conta a carta geotécnica do Município e o planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre.

§ 2º O mapeamento de que trata o parágrafo anterior esta disposto na Carta 8 anexa e deverá ser atualizada por ocasião da revisão do Plano Municipal de Redução de Riscos– PMRR, independentemente da revisão deste Plano Diretor.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.328. A pedido do interessado e desde que atendidas todas as exigências contidas nesta Lei e demais leis pertinentes, o Poder Executivo Municipal emitirá os seguintes documentos:

- I - Alvará de Loteamento: será expedido após aprovação do projeto de loteamento e corresponde à autorização para o início e execução de obras ou serviços;
- II - Alvará de Loteamento de Interesse Social: será expedido após aprovação do Parcelamento de Interesse Social - PIS, e corresponde à autorização para o início e execução de obras ou serviços;
- III - Alvará de Desmembramento: será expedido após aprovação do projeto de desmembramento, e corresponde a documento hábil para registro dos lotes resultantes no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV - Alvará de Desdobro: será expedido após a aprovação do projeto de desdobro de lote, e corresponde a documento hábil para registro dos lotes resultantes no Cartório de Registro de Imóveis;
- V - Alvará de Unificação: será expedido após a aprovação do projeto para unificação de glebas e/ou lotes, e corresponde a documento hábil para registro do lote resultante no Cartório de

Registro de Imóveis;

VI - Alvará de Execução de Obras em Condomínio: autorização para início de obras de Conjunto em Condomínio, conforme projeto aprovado;

VII - Alvará de Execução de Obras em Empreendimento Habitacional de Interesse Social: autorização para início de obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social, conforme projeto aprovado;

VIII - Certidão de Diretrizes para Loteamento: são diretrizes básicas necessárias à elaboração do projeto de loteamento, para fins de licenciamento nos órgãos competentes;

IX - Certidão de Diretrizes para Desmembramento: são diretrizes básicas para elaboração de projeto de desmembramento para fins de licenciamento nos órgãos competentes;

X - Certidão de Diretrizes para Conjunto em Condomínio: são diretrizes básicas para elaboração de projeto de Conjunto em Condomínio, para fins de licenciamento nos órgãos competentes;

XI - Certidão de Diretrizes para Empreendimento Habitacional de Interesse Social e/ ou de Empreendimentos de Impacto: são as diretrizes básicas para elaboração do projeto de Empreendimento de Habitação de Interesse Social ou Empreendimento de Impacto, para fins de licenciamento nos órgãos competentes;

XII - Certidão de Diretrizes da Análise Especial: são diretrizes emitidas pelo órgão responsável pela gestão ambiental no Município, referentes à preservação ambiental nas Áreas Especiais de Preservação Ambiental – AP e Subárea de Ocupação de Baixa Densidade – SBD e Subárea de Controle Ambiental –SCA;

XIII - Certidão de Uso do Solo: informação atestando a permissividade ou não de determinada atividade, referente ao imóvel inserido em determinada Zona de Uso ou Subárea ou Área Especial;

XIV - Certidão de Conclusão de Obras: informação atestando a totalidade da área construída regularizada através de Habite-se, Alvará de Conservação, Certificado de Conclusão de Obras, Certificado de Regularidade de Edificação ou documento equivalente;

XV - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo: informação atestando o potencial construtivo incidente sobre determinado imóvel, certificando a quantidade de potencial construtivo que deve ser acrescido a determinado imóvel ou ainda a quantidade de potencial construtivo que foi transferido de determinado imóvel a outro;

XVI - Certidão de Potencial Construtivo: informação atestando o potencial construtivo utilizado no projeto previamente aprovado;

XVII - Certidão de Numeração em Via Oficial: informação atestando a numeração oficial de determinado imóvel;

XVIII - Certidão de Numeração em Via Não Oficial: informação atestando a numeração de determinado imóvel;

XIX - Certidão de Medidas e Confrontações: informação das medidas do imóvel e seus confrontantes em loteamento, desmembramento, unificação ou desdobro, aprovados;

XX - Certidão de Confrontações: informação dos confrontantes do imóvel;

XXI - Certidão de Desapropriação: informação atestando a área ocupada pelo Poder Público Municipal, existindo ou não, Decreto de Utilidade Pública ou Decreto de Interesse Social;

XXII - Certidão de Alteração de Vias e Logradouros: informa a alteração de nome dos logradouros públicos;

XXIII- Certidão de Denominação de Vias e Logradouros: informação sobre a denominação e alteração da denominação das vias e logradouros públicos;

XXIV - Certidão de Apossamento Administrativo: informação para atendimento de exigência específica efetuada pelo Cartório de Registro de Imóveis em retificações nos casos em que a ocupação efetuada pelo Município de imóvel ou parte de imóvel que não foi desapropriado;

XXV - Certidão de Ocupação: informação sobre a ocupação efetuada pelo Município de imóvel ou parte de imóvel que não foi desapropriado;

XXVI - Certidão de Localização: informação de zoneamento municipal e estadual necessária para processos de usucapião;

XXVII - Certidão de Dados: informação emitida pela Municipalidade, a pedido de qualquer interessado, de seus atos, contratos, decisões e procedimentos administrativos;

XXVIII - Certificado de Conclusão de Obras de Conjunto em Condomínio: será expedido após

a verificação da conformidade do executado em relação ao aprovado e da adequabilidade do Conjunto em Condomínio à utilização prevista;

XXIX - Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social: será expedido após a verificação da conformidade do executado em relação ao aprovado e da adequabilidade do Empreendimento Habitacional de Interesse Social à utilização prevista;

XXX - Termo de Verificação de Obras: Certificado atestando que as obras de infraestrutura de que trata o inciso V do artigo 18 da Lei Federal nº 6766/79 foram executadas, para efeito de registro do loteamento no Cartório de Registro de móveis.

XXXI - Outras Certidões.

Art.329. O prazo para análise dos pedidos de Certidões deverá ser de no máximo de 15 (quinze) dias, salvo quando houver inobservância das disposições da legislação municipal.

Art.330. O prazo de validade das Certidões e Alvarás de que trata a presente Lei será de:

I. 4 (quatro) anos para:

- a) Certidão de Diretrizes para Loteamento;
- b) Alvará de Loteamento.

II. 2 (dois) anos para:

- a) Alvará de Execução de Obras em Condomínio;
- b) Alvará de Execução de Obras em Empreendimento Habitacional de Interesse Social.

III. 1 (um) ano para:

- a) Certidão de Diretrizes para Desmembramento;
- b) Certidão de Diretrizes para Conjunto em Condomínio;
- c) Certidão de Diretrizes para Empreendimento de Impacto;
- d) Certidão de Diretrizes para Empreendimento Habitacional de Interesse Social;
- e) Certidão de Diretrizes da Análise Especial;
- f) Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

IV. 6 (seis) meses para:

- a) Alvará de Desmembramento;
- b) Alvará de Desdobro;
- c) Alvará de Unificação;
- d) Demais Certidões.

Parágrafo Único – As Certidões de Diretrizes terão sua validade expirada no caso de alteração do Plano Diretor ou ainda do Código de Obras e Edificações.

Art.331. Será aceita a solicitação de revalidação de quaisquer Alvarás emitidos com base na legislação de uso e ocupação do solo anterior a esta Lei somente uma vez, a pedido do proprietário ou profissional responsável, dentro do prazo de validade do Alvará.

§ 1º - O prazo para submeter o parcelamento do solo ao registro de imóveis será de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de emissão do Alvará, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal – PEM definirá a documentação necessária para instauração de processos administrativos referentes a expedição de Alvarás e Certidões de que trata a presente Lei e da Lei Complementar n.º 59/96 (Código de Obras e Edificações) através de legislação regulamentadora.

§ 3º – Os pedidos de aprovação em trâmite junto ao Poder Executivo Municipal - PEM serão analisados em conformidade com a legislação anterior a esta Lei, ou mediante manifestação expressa do interessado, nos termos desta.

Art.332. O uso não conforme:

- I - Será tolerado desde que compatível com as normas da legislação urbanística anterior, cessando a tolerância quando ocorrer mudança de atividade;
- II - Poderá ser ampliado desde que a solicitação seja devidamente analisada e aprovada pelo setor competente e atenda os parâmetros ocupacionais estabelecidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos parte integrante desta Lei e do que estabelece o Código de Obras e Edificações – COE.

Parágrafo Único - Será assegurado o direito de uso da edificação legalmente licenciada ou regularizada, de acordo com a categoria de uso para a qual foi aprovada.

Art.333. Entende-se como uso não conforme aquele autorizado pela legislação anterior e que não obedece aos parâmetros definidos nesta Lei.

Art.334. O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência regular seja comprovada anteriormente à data de publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal;

Parágrafo Único- Entende-se por existência regular:

- I - as edificações que, iniciadas no prazo que tiver sido fixado pelo órgão competente, ainda não estejam concluídas;
- II - as edificações que, embora não iniciadas, tenham sido requeridas anteriormente à data de publicação desta Lei;
- III - as edificações com Habite-se, Alvará de Conservação, Certificado de Conclusão de Obra, Certificado de Regularidade ou Certificado de Edificação Existente;
- IV - as edificações com Alvará de Licença, Localização e Funcionamento ou Certificado de Licenciamento Integrado – CLI, para o uso não conforme ou devidamente inscritas no Cadastro Municipal com data anterior a vigência desta Lei comprovada pela Declaração de Cadastro Mobiliário – DECAM.

Art.335. Cessará a tolerância ao uso não conforme pelo Poder Executivo Municipal – PEM, quando:

- I - a execução das obras aprovadas ocorrer fora da vigência do alvará;
- II - ocorrer mudança da atividade predominante da empresa ocupando o imóvel, de modo a agravar a não conformidade existente.

Art.336. A partir da aprovação desta Lei, as concessionárias de serviços públicos de eletricidade, telefonia e televisão a cabo, deverão iniciar a implantação de sua fiação no subsolo urbano, na proporção de no mínimo 5% (cinco por cento) de toda a fiação aérea no Município por ano.

Parágrafo Único – Legislação específica regulamentará o assunto e deverá definir as diretrizes prioritárias para a implementação das ações a serem compridas pelas concessionárias.

Art.337. Todos os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, classificados como HIS ou HMP deverão obrigatoriamente independente da zona, eixo, subárea ou área especial que se localizem ter sua análise e aprovação definidas no âmbito da Comissão Especial de Análise e Aprovação de Empreendimentos de Interesse Social e de Impacto – CEAA.

Art.338. O Poder Executivo Municipal – PEM poderá definir através de legislação específica outros instrumentos de incentivo voltados para estimular o uso nas edificações novas de soluções tecnológicas sustentáveis, economia de energia e recursos hídricos, técnicas e materiais com menor impacto ambiental, determinando benefícios a serem aplicados em parâmetros urbanísticos ou contrapartidas sobre direito de construir.

Art.339. Para o atendimento do coeficiente de permeabilidade exigido no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos, as condições naturais de absorção das águas pluviais no próprio terreno deverão ser garantidas pela execução de áreas sem impermeabilização e com cobertura vegetal, arborizadas ou ajardinadas.

Parágrafo Único – Quando comprovada a impossibilidade de executar área sem impermeabilização, descrito no parágrafo anterior, será permitido para reforma, ampliação e regularização do empreendimento adotar o seguinte dispositivo:

I - Piso drenante com percentual de absorção indicado pelo fabricante;

II - Poço de retenção e infiltração com capacidade para acúmulo da chuva incidente sobre a área permeável durante 24 horas.

Art.340. Os procedimentos de fiscalização e autuação, as infrações e as sanções no caso de descumprimento às disposições da presente Lei Complementar são os descritos na Lei Complementar nº 59/1996 – Código de Obras e Edificações ou na legislação que vier a substituí-lo.

Art.341. É parte integrante do ordenamento do Município a numeração oficial de qualquer edificação existente ou que vier a ser constituída ou reconstruída em logradouro público localizado no Município, e deverão dispor obrigatoriamente, de placas de numeração, sendo o número designado pela Prefeitura.

§1º Somente com a aprovação da Prefeitura é que se poderá colocar, remover ou substituir placas de numeração de edificações, cabendo aos proprietários a obrigação de conservá-las;

§2º A numeração oficial é informação integrante dos Alvarás de Aprovação e Execução, dos Certificados de Conclusão; dos Certificados de Regularidade e demais documentos equivalentes.

§3º A não conformidade da numeração constante na edificação com a numeração oficial estabelecida pelo Poder Executivo Municipal – PEM, sujeitará o proprietário ou ainda o possuidor as sanções previstas em lei.

§4º No caso de núcleos habitacionais, loteamentos de interesse social e trechos de vias oficiais com inconsistências de numeração oficial, a numeração será fornecida através de “Aviso de Numeração” devidamente expedido pela Divisão de Cadastro e Banco de Dados.

Art.342. Os limites das zonas, eixos; subárea e áreas especiais delimitadas nas Cartas 3 e 4, partes integrantes desta Lei, obedecem as informações disponíveis no cadastro municipal, podendo o Poder Executivo Municipal - PEM decidir sobre eventuais incompatibilidades ocorridas anteriormente à publicação desta Lei, devidamente comprovadas através de certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - Consideram-se pertencentes aos Eixos – EAO, EAL e EEL – exclusivamente os imóveis incluídos na respectiva delimitação do polígono que define o eixo.

§ 2º - As atividades exercidas em ZUPI, ZEDE, poderão ter acesso de cargas, matéria prima e mercadorias em geral apenas pelas vias incluídas na respectiva delimitação de cada uma das zonas de uso para as atividades aprovadas após a aprovação desta Lei.

Art.343. São partes integrantes desta Lei:

I - Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos;

II - Quadro 2 – Conceitos e Definições;

III - Anexo 1 – Imóveis de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural –IPHAC;

IV - Anexo 2 – Exigências Específicas de Uso e Ocupação do Solo;

V- Carta 1 – Macrozonas;

VI - Carta 2 – Macroáreas;

VII - Carta 3 – Zonas, Eixos e Subáreas de Uso;

VIII - Carta 4 – Áreas Especiais;

IX- Carta 5 – Áreas Sujeitas a Operação Urbana Consorciada;

X - Carta 6 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção;

XI - Carta 7 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados;

XII - Carta 8 – Áreas de Risco;

XIII - Carta 9 – Rede Hídrica e Sistema de Áreas Verdes, Parques, Praças e Espaços Livres;

XIV - Carta 10 – Abairramento.

Art.344. As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessárias.

Art.345. Esta Lei Complementar e os anexos integrantes desta serão publicados no portal de transparência do site da Prefeitura do Município de Diadema: www.diadema.sp.gov.br

Art.346. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e as seguintes leis:

- a) Lei Complementar Nº 273, de 08 de julho de 2008;
- b) Lei Complementar Nº 277, de 16 de outubro de 2008;
- c) Lei Complementar Nº 286, de 08 de maio de 2009;
- d) Lei Complementar Nº 300, de 26 de outubro de 2009;
- e) Lei Complementar Nº 287, de 08 de maio de 2009;
- f) Lei Complementar Nº 294, de 17 de julho de 2009;
- g) Lei Complementar Nº 325, de 22 de dezembro de 2010;
- h) Lei Complementar Nº 343, de 06 de dezembro de 2011;
- i) Lei Complementar Nº 369, de 21 de dezembro de 2012;
- j) Lei Complementar Nº 412, de 07 de outubro de 2015;
- k) Lei Complementar Nº 450, de 16 de julho de 2018;
- l) Lei Nº 2303, de 22 de dezembro de 2003.

Diadema, 18 de dezembro de 2019.

(aa.) LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal.

[Clique aqui para visualizar o Quadro 1](#)

[Clique aqui para visualizar o Quadro 2](#)

[Clique aqui para visualizar o Anexo 1](#)

[Clique aqui para visualizar o Anexo 2](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 1](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 2](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 3](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 4](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 5](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 6](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 7](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 8](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 9](#)

[Clique aqui para visualizar a Carta 10](#)